

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 574/2026/DS-PT

Ngày: 26 - 3 - 2026

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu
trả giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Minh Đa

Các Thẩm phán: Ông Phan Trí Dũng

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyên

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Hoàng Khang - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:*** Bà Trần Thị Ngọc Tuyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 26 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân
thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm số
78/2026/TLPT-DS ngày 06/01/2026 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 148/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa
án nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1100/2026/QĐXXPT-DS ngày
26 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Cô Thị T, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ C, Khu phố E, phường
C, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm
1984; địa chỉ: Tổ H, Khu phố D, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là
phường C, thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản
ủy quyền ngày 09/5/2025); có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1952; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện
C, tỉnh Tây Ninh (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh).

Những người đại diện hợp pháp của bị đơn:

Ông Trần Văn T1, sinh năm 1983; địa chỉ: Số A, P, phường L, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (phường T, thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/8/2024); có mặt.

Hoặc Bà Nguyễn Thị Uyên U, sinh năm 1983; địa chỉ: 17.03, Chung cư T, Khu phố F, phường T, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh (phường T, thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/8/2024); vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Hoàng T2, sinh năm 1991; địa chỉ: Tổ C, Khu phố E, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, thành phố Hồ Chí Minh); có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Phạm Hồng P, sinh năm 2003; địa chỉ: Tổ C, Khu phố E, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, thành phố Hồ Chí Minh); có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Minh N, sinh năm 1954; địa chỉ: D, Khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh); có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người kháng cáo: bị đơn ông Nguyễn Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Năm 2005, bà Cổ Thị T và chồng là ông Phạm Văn B (chết năm 2018) nhận chuyển nhượng của bà Dương Thị X quyền sử dụng đất có diện tích qua đo đạc thực tế 2.153,2m² thuộc thửa đất số 593 (nay là thửa đất số 1211), tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ585513 vào sổ số 01231QSĐĐ/4977/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/7/2004 cho hộ bà Dương Thị X. Bà T và ông B nhận chuyển nhượng của bà Dương Thị X theo “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 29/3/2005, giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng, nội dung thỏa thuận như sau: “... ½ của sổ đỏ số D9585513 - cấp ngày 27/7/2004 của UBND huyện B - ... Đất có: Chiều ngang trên đường: 27,22m. Đầu dưới: 30,22m...”.

Ngay sau khi nhận chuyển nhượng, ông B và bà T đã giao đủ số tiền cho bà Dương Thị X, nhận đất và cất nhà ở trên đất cho đến nay.

Năm 2010, bà Dương Thị X chết, con ruột của bà X là ông Nguyễn Văn H không đồng ý công nhận quyền sử dụng đất cho bà Cổ Thị T theo “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 29/3/2005 đối với quyền sử dụng đất có diện tích qua đo

đặc thực tế 2.153,2m², làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T và gia đình của bà T.

Nay, bà Cỗ Thị T khởi kiện yêu cầu giải quyết như sau:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện bằng “Giấy sang nhượng đất” giữa ông Phạm Văn B, bà Cỗ Thị T với bà Dương Thị X lập ngày 29/3/2005 đối với quyền sử dụng đất có diện tích qua đo đạc thực tế 2.153,2m² thuộc thửa đất số 593 (nay là thửa đất số 1211), tờ bản đồ số 33; tọa lạc tại xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ585513 vào sổ số 01231QSĐĐ/4977/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 27/7/2004 có hiệu lực pháp luật.

Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.153,2m² thuộc thửa đất số 1211, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại phường C, thành phố Hồ Chí Minh cho bà Cỗ Thị T.

Bà T không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H.

Bà Cỗ Thị T thống nhất biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, biên bản định giá và Mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 138-2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ban hành ngày 27/9/2024.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ông Nguyễn Văn H là con ruột của bà Dương Thị X. Bà X chết ngày 12/11/2010 theo Giấy chứng tử số 63, Quyển số 01/2010 do Ủy ban nhân dân xã L, huyện C, Tây Ninh (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh) cấp ngày 19/11/2010. Cha, mẹ và chồng của bà X đều đã chết trước bà X. Ngoài ra, bà X không có con ruột, con nuôi nào khác. Bà X không để lại di chúc, ông H là người thừa kế duy nhất thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà X. Khi còn sống, bà X có thửa đất số 593, tờ bản đồ số 33 có diện tích 4.301m²; tọa lạc tại phường C; được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D585513 ngày 27/7/2004.

Năm 2009, bà X làm thủ tục xin tách thửa đất số 593, tờ bản đồ số 33 thành 03 thửa gồm thửa đất số 1211, thửa đất số 1212 và thửa đất số 1213. Ngày 28/12/2009, bà X chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Bích T3 thửa đất số 1212 có diện tích 2.293m² với số tiền 100.000.000 đồng. Ngày 25/01/2010, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà X, diện tích còn lại 2.008m² gồm thửa đất số 1211, 1213, tờ bản đồ số 33.

Ngày 16/4/2024, bà Cỗ Thị T khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn H dựa trên “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 29/3/2005. Ông H không biết việc bà X chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T, không thừa nhận “Giấy sang nhượng đất” ngày 29/3/2005. Năm 2005, bà X đã 75 tuổi, già yếu nhưng tại “Giấy sang nhượng đất” không có chữ ký của bà X mà chỉ có dấu vân tay là không khách quan, không thể hiện được ý chí của bà X. Thông tin về thửa đất sang nhượng là

không chính xác. “Giấy sang nhượng đất” ngày 29/3/2005 ghi diện tích đất chuyển nhượng là 215,5 m²: “Hai bên thống nhất sang nhượng miếng đất có diện tích như sau: 215,5 m² (hai trăm mười lăm phẩy năm)”. “Giấy sang nhượng đất” không có nội dung thể hiện diện tích đất sang nhượng 1.900m²; giấy sang nhượng đất không có công chứng hoặc chứng thực, giấy sang nhượng đất ghi giá sang nhượng 100.000.000đồng nhưng bà T chưa thanh toán tiền cho bà X. Năm 2005, bà X bị bệnh nên ông H đón về nhà ông H tại ấp L, xã L, huyện C, Tây Ninh (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh) để chăm sóc, phụng dưỡng; khi đó có nhờ bà T trông coi thửa đất chứ không bàn giao đất cho bà T.

Ông Nguyễn Văn H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cổ Thị T và có yêu cầu phản tố như sau:

- Tuyên bố “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 29/3/2005 vô hiệu.

- Bà Cổ Thị T phải trả lại cho người thừa kế của bà X là ông Nguyễn Văn H 01 Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ585513, số vào sổ: 01231 QSDĐ/4977/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 27/7/2004 và toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 593 (thửa mới là 1211); tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại phường C, thành phố T.

Ông Nguyễn Văn H thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản định giá và Mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 138-2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ban hành ngày 27/9/2024.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Phạm Hoàng T2 và ông Phạm Hồng P) thống nhất trình bày:

Ông Phạm Hoàng T2 và ông Phạm Hồng P là con của bà Cổ Thị T và ông Phạm Văn B; thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà Cổ Thị T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị Minh N) có văn bản trình bày:

Bà Nguyễn Thị Minh N là con của bà Dương Thị X (đã chết) và ông Nguyễn Công T4 (đã chết). Bà X và ông T4 có 02 người con là bà N và ông H, ngoài ra không còn người con nào khác. Ông Nguyễn Văn H là anh ruột của bà Nguyễn Thị Minh N. Khi còn sống, bà Dương Thị X có chuyển nhượng cho bà Cổ Thị T quyền sử dụng đất có diện tích 1.900m² (chiều ngang trên 27,22m và chiều ngang dưới 30,22m, dài 70m) thuộc thửa đất số 593, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, thành phố Hồ Chí Minh). Bà N1 không rõ số tiền bà X chuyển nhượng và không rõ ai đang quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất vì đã lâu bà N1 không về lại Bình Dương. Bà N1 không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà Cổ Thị T và yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H. Do sức khỏe không đảm bảo nên bà N1 xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, kể cả trong trường hợp nguyên đơn có thay đổi, bổ sung hoặc rút yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi liên quan có yêu cầu độc lập, sửa đổi bổ sung hoặc rút yêu cầu độc lập.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 148/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Cỗ Thị T đối với ông Nguyễn Văn H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện bằng “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 29/3/2005 giữa ông Phạm Văn B và bà Cỗ Thị T với bà Dương Thị X có hiệu lực pháp luật.

1.2. Giao cho bà Cỗ Thị T được quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích qua đo đạc thực tế 2.153,2m² thuộc thửa đất số 1211, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, thành phố Hồ Chí Minh) và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất.

- Quyền sử dụng đất có tứ cận như sau:

Phía bắc giáp đường nhựa, có chiều ngang 27,32m.

Phía nam giáp thửa đất số 1137, có chiều ngang 29,35m.

Phía tây giáp thửa đất số 4084, có chiều dài 47,07m + 25,49m.

Phía đông giáp thửa đất số 4359, có chiều dài 78,09m.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ585513, số vào sổ: 01231 QSDĐ/4977/QĐ-UB, do UBND huyện B cấp ngày 27/7/2004 để làm thủ tục cấp lại cho bà Cỗ Thị T theo bản án, quyết định của Tòa án.

Bà Cỗ Thị T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án.

- Các tài sản gắn liền với đất gồm:

01 căn nhà cấp 4 tường xây gạch, ốp gạch men mặt ngoài, tường trong ốp gạch 02m, phần trên sơn nước hoàn thiện, nền gạch men, trần tole, mái tole gồm các phòng và bếp có tổng diện tích 210m² (ký hiệu A).

01 nhà kho phía sau có kết cấu cột kèo, xà gồ bằng sắt, mái tole, vách tole, nền gạch tàu có diện tích 58,8m² (ký hiệu: B).

01 mái che tole, cột kèo sắt phía trước và nền xi măng có diện tích 50,4m² (ký hiệu: C).

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

01 cây mai, 01 cây măng cầu và 01 cây mít.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H đối với bà Cỗ Thị T về việc:

- Tuyên bố “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 29/3/2005 vô hiệu;

- Buộc bà Cổ Thị T trả lại 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ585513, số vào sổ: 01231 QSDĐ/4977/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 27/7/2004.

- Buộc bà Cổ Thị T trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 593 (nay là thửa đất số 1211), tờ bản đồ số 33 tại phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, thành phố Hồ Chí Minh).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 08/10/2025, bị đơn ông Nguyễn Văn H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Tại đơn khởi kiện bà T chỉ yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng là 1.900m² nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xét xử công nhận cho bà T 2.153,2m² là vượt quá yêu cầu khởi kiện. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm không giám định dấu vân tay của bà Dương Thị X trong giấy sang nhượng. Bị đơn không có ý kiến về việc bà Nguyễn Thị Minh N có phải là con của bà Dương Thị X hay không.

Các bên đương sự không tự thoả thuận được với nhau về hướng giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Về nội dung: Hồ sơ vụ án đã thể hiện vào năm 2005, bà T và ông B có nhận chuyển nhượng của bà X ½ thửa đất số 593, chiều ngang giáp mặt đường dài 27,22m; phía sau dài 30,22m; tức là chiều dài hết thửa đất. Quá trình tố tụng, chính ông H khai nhận sự việc trên; bà N2 cũng thừa nhận bà X chuyển nhượng diện tích trên cho bà T, ông B. Sau này người đại diện theo ủy quyền của ông H phủ nhận bà N là con bà X, phủ nhận lời khai ban đầu của ông H là không có căn cứ. Diện tích đất tranh chấp đã có hàng rào ranh giới rõ ràng, chiều ngang phần đất không có sự chênh lệch nên án sơ thẩm xét xử không vượt quá yêu cầu khởi kiện; đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bác kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Theo đơn khởi kiện bà T yêu cầu công nhận quyền sử dụng hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất 1.900m², theo hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 29/3/2005 với nội dung chuyển nhượng ½ thửa đất số 593 (diện tích 4.301m²), chiều ngang giáp đường 27,22m; chiều ngang phía sau 30,22; không ghi chiều dài thửa đất. Đo đạc thực tế thì diện tích đất là 2.153,2m² nằm hoàn toàn trong hàng rào ranh giới do bà T sử dụng; chiều ngang giáp đường là 27,32m; chiều ngang phía sau là 29,35m. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết công nhận hợp đồng đối với diện tích đất thực tế 2.153,2m² là không vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[1.2] Về yêu cầu giám định dấu vân tay: Tại Biên bản ghi lời khai ngày 08/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh và Biên bản ghi lời khai ngày 04/12/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Tây Ninh; ông H và bà N thừa nhận bà X đã chuyển nhượng đất cho bà T, ông B từ lâu nên không có tranh chấp gì với bà T nữa. Sự thừa nhận của ông H, bà N là chứng cứ theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự; do đó, không cần thiết phải giám định dấu vân tay của bà Dương Thị X trong “Giấy sang nhượng đất” ngày 29/3/2005.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Bà Cô Thị T khởi kiện ông Nguyễn Văn H (là người thừa kế ở hàng thừa kế thứ nhất của bà Dương Thị X) để yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện bằng “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 29/3/2005 giữa vợ chồng ông Phạm Văn B, bà Cô Thị T với bà Dương Thị X đối với diện tích 2.153,2m² thuộc thửa đất số 593 (nay là thửa 1211), tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại phường C, thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Văn H có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố “*Giấy sang nhượng đất*” lập ngày 29/3/2005 vô hiệu, buộc bà Cô Thị T trả lại cho người thừa kế duy nhất của bà Dương Thị X là ông Nguyễn Văn H 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ585513, số vào sổ: 01231 QSDĐ/4977/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 27/7/2004 và toàn bộ thửa đất số 593 (nay là thửa đất số 1211), tờ bản đồ số 33; tọa lạc tại phường C, thành phố Hồ Chí Minh.

[2.2] Ông Phạm Văn B là chồng bà Cô Thị T, ông B chết năm 2018; ông B và bà T có 02 người con là ông Phạm Hoàng T2 và ông Phạm Hồng P.

Theo Giấy chứng tử số 63, do Ủy ban nhân dân xã L, huyện C, Tây Ninh (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh) cấp ngày 19/11/2010 thì bà Dương Thị X, chết ngày 12/11/2010 tại nhà ông Nguyễn Văn H (ở Tây Ninh). Chồng bà X là ông Nguyễn Công T4 chết trước 1975; cha, mẹ bà X đều đã chết trước bà X.

Ông Nguyễn Văn H khai ông là con ruột duy nhất của bà X.

Tuy nhiên, hồ sơ vụ án còn thể hiện bà X còn một người con là bà Nguyễn Thị Minh N (là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án).

Sinh thời bà X sinh sống tại thửa đất số 593 (nay là thửa đất số 1211), tờ bản đồ số 33, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh), diện tích 4.301m² (trong đó có 200m² đất thổ cư, nay gọi là đất ở); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ585513, số vào sổ: 01231 QSDĐ/4977/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Dương Thị X ngày 27/7/2004. Vào khoản năm 2005, bà X về nhà ông H (tỉnh Tây Ninh) cho đến khi chết (năm 2010).

Hiện tại, nhà của vợ chồng ông B, bà T sử dụng trên một phần thửa đất số 593 của bà X, diện tích đo thực tế hiện nay là 2.153,2m²; trên đất có nhà ở, nhà kho, cây lâu năm, hàng rào ranh giới ngăn cách với các thửa đất liền kề bằng trụ bê tông + kẽm gai (Theo Biên bản xem xét thẩm định ngày 02/7/2024 - Bút lục số 41).

Bà T trình bày: Bà X đã chuyển nhượng cho bà T, ông B một phần thửa đất 593, giấy sang nhượng đất ghi “*chiều ngang đất trên đường là 27,22m và chiều ngang đất đầu dưới là 30,22m*”, tức là 1/2 diện tích sổ đỏ số D585513 (diện tích sổ là 4.301m²; 1/2 bằng 2.150,5m² nhưng ghi nhầm con số thành 215,5m²) với giá 100.000.000 đồng; bà T, ông B đã giao đủ tiền cho bà X và cất nhà ở ngay sau khi ký giấy sang nhượng, bà X giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Năm 2010, gia đình bà X chuyển nhượng cho bà T3 một phần thửa đất số 593, bà T đưa cho bà T3 mượn bản chính giấy chứng nhận để làm thủ tục sang tên, sau khi xong thủ tục sang tên bà T3 trả lại bản chính giấy chứng nhận cho bà T.

Bà T và bà X chưa ký hợp đồng chính thức và sang tên là do sau khi cất nhà ở thì chồng bà T (ông B) bị bệnh nặng (tai biến) không đi lại được, điều kiện gia đình khó khăn, đến năm 2010 thì bà X chết.

Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì: Bà Dương Thị X được cấp quyền sử dụng đất ngày 27/7/2004, thửa đất số 593, diện tích 4.301 m² (trong đó có 200m² đất thổ cư, nay gọi là đất ở). Năm 2010, bà X chuyển nhượng một phần thửa đất số 593 diện tích 2.293m² cho bà Nguyễn Thị Bích T3; ngày 22/01/2010, bà T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lập thửa mới số 1212). Cơ quan có thẩm quyền cập nhật thông tin vào bản chính giấy chứng nhận (đã cấp cho bà X ngày 27/7/2004) thửa đất 593 thành các thửa: thửa 1212, diện tích 2.293m² (có 100m² đất thổ cư) cấp cho bà T3 (theo hợp đồng chuyển nhượng); thửa 1211 (đất nông nghiệp do bà T đang quản lý và có nhà ở của bà T, diện tích 1.848m²) và thửa 1213, diện tích 160m² (có 100m² đất thổ cư, trên đất có nhà ở của bà X). Vị trí thửa đất số 1212 của bà T3 nằm giữa thửa đất số 1211 và 1213.

[2.3] Tại phiên tòa, các bên thống nhất khai, một phần thửa đất số 1211, diện tích theo giấy chứng nhận 1.848m², đo thực tế diện tích 2.153,2m²; trên đất có nhà ở, nhà kho, cây lâu năm, hàng rào ranh giới ngăn cách với các thửa đất liền kề bằng trụ bê tông + kẽm gai (Theo Biên bản xem xét thẩm định ngày

02/7/2024 - Bút lục số 41); tiếp đến là thửa đất số 1212 diện tích 2.293m² của bà T3, tiếp giáp thửa đất của bà T3 là thửa đất số 1213 diện tích 160m² gắn liền nhà ở còn lại của bà X.

Quá trình tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm ủy thác cho Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh lấy lời khai ông H; tại biên bản ghi lời khai ngày 08/8/2024, ông H khai rõ là cha mẹ ông H là bà X và ông T4 đều đã chết, ông H có 01 người em ruột là Nguyễn Thị Minh N; thửa đất số 593 bà X đã chuyển nhượng cho bà T một phần, bà T đã cất nhà ở từ năm 2005, ông H đồng ý để bà T đăng ký quyền sử dụng đất và không tranh chấp. Đến ngày 19/8/2024, ông H ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng, sau đó người đại diện theo ủy quyền của ông H phủ nhận lời khai ông H, không thừa nhận bà X có chuyển nhượng nhượng đất cho bà T, ông B; không thừa nhận bà N là em gái ông H.

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 04/12/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Tây Ninh, bà Nguyễn Thị Minh N khai: *cha mẹ bà N là bà X chết năm 2010, ông T4 chết đã lâu; anh ruột bà N là ông Nguyễn Văn H; khi còn sống bà X có chuyển nhượng cho bà Cổ Thị T một phần thửa đất số 593, phần chuyển nhượng có chiều dài khoản 70m, chiều ngang phía trước 27,22m, chiều ngang phía sau 30,22m; bà N không có ý kiến đối với việc tranh chấp của ông H.*

“Giấy sang nhượng đất” lập ngày 29/3/2005 có ông Huỳnh Phú Q và ông Nguyễn Văn T5 ký tên là chứng; hiện tại ông T5 đã chết, tại Biên bản xác minh ngày 12/3/2025 (bút lục số 209), ông Q khai: *năm 2005, ông Q là bí thư chi bộ, ông T5 là đại diện hội nông dân.....có ký tên làm chứng việc bà X chuyển nhượng đất cho bà T, bà Thu M đất cất nhà ở đến nay; cụ thể về diện tích, tiền bạc mua bán giữa hai bên thì ông Q không rõ.*

Với những tình tiết, chứng cứ nêu trên có căn cứ xác định ông B, bà T có nhận chuyển nhượng đất của cụ X theo “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 29/3/2005, với số tiền là 100.000.000 đồng; diện tích đất đã được ghi rõ là ½ của giấy chứng nhận (thửa 593), chiều ngang phần đất phía trước và phía sau ghi rõ ràng phù hợp với diện tích thửa tế hiện nay bà T sử dụng là 2.153,2m²; bà T đã nhận đất cất nhà ở từ năm 2005, giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; không có căn cứ xác định bà T chưa hoàn thành nghĩa vụ trả tiền.

Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông B và bà X là phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ; tuy nhiên, bà X vẫn còn nhà gắn liền thửa đất số 1213, diện tích 160m² nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên buộc nghĩa vụ của bà T giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các thửa kể ở hàng thứ nhất của bà X làm ảnh hưởng đến quyền lợi của họ.

[3] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận một yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[4] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội

đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu là phù hợp.

[5] Về chi phí sao lục hồ sơ, đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn H và bà Cổ Thị T phải chịu theo quy định.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà T phải chịu mức án phí không có giá ngạch; bị đơn ông H phải chịu án phí trên giá trị tài sản không được Tòa án chấp nhận, do ông H là người cao tuổi nên được miễn.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 26, Điều 37, và Điều 220 của Luật Đất đai 2024;

- Căn cứ Điều 129 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H;

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 148/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cổ Thị T đối với ông Nguyễn Văn H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2.2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 29/3/2005 giữa ông Phạm Văn B, bà Cổ Thị T và bà Dương Thị X đối với quyền sử dụng đất nông nghiệp (cây lâu năm) đo thực tế diện tích 2.153,2m², thuộc một phần thửa 593; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ585513, số vào sổ: 01231 QSDĐ/4977/QĐ-UB, do UBND huyện B cấp ngày 27/7/2004 cho bà Dương Thị X (nay thuộc thửa đất số 1211, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại phường C, Thành phố Hồ Chí Minh);

Tứ cận phần đất đã có hàng rào ranh giới:

Phía Bắc giáp đường nhựa, có chiều ngang 27,32m.

Phía Nam giáp thửa đất số 1137, có chiều ngang 29,35m.

Phía Tây giáp thửa đất số 4084, có chiều dài 47,07m + 25,49m.

Phía Đông giáp thửa đất số 4359, có chiều dài 78,09m.

(có Bản vẽ kèm theo).

Bà Cổ Thị T và các thừa kế ở hàng thứ nhất của ông Phạm Văn B có quyền và nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H về việc:

Yêu cầu tuyên bố “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 29/3/2005 giữa bà Cổ Thị T, ông Phạm Văn B và bà Dương Thị X bị vô hiệu;

Và yêu cầu bà Cổ Thị T giao trả lại quyền sử dụng đất tranh chấp diện tích 2.153,2m² (đã nêu tại mục 2.1).

2.4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H;

Buộc bà Cổ Thị T phải giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ585513, số vào sổ: 01231 QSDĐ/4977/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 27/7/2004 cho ông Nguyễn Văn H ngay sau khi bà Cổ Thị T hoàn thành việc đăng ký quyền sử dụng đất.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí sao lục hồ sơ, đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.692.386 đồng (bốn triệu sáu trăm chín mươi hai nghìn ba trăm tám mươi sáu đồng). Ông Nguyễn Văn H và bà Cổ Thị T mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng là 2.346.193 đồng (hai triệu ba trăm bốn mươi sáu nghìn một trăm chín mươi ba đồng), bà T đã thực hiện xong; ông H có nghĩa vụ trả lại cho bà T số tiền 2.346.193 đồng (hai triệu ba trăm bốn mươi sáu nghìn một trăm chín mươi ba đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Bà Cổ Thị T phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001143 ngày 13/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh). Hoàn trả cho bà Cổ Thị T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005630 ngày 22/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Bến Cát (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh).

4.2. Ông Nguyễn Văn H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H không phải chịu.

Trường hợp bản án thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Khu vực 18 - TP.HCM;
- Phòng THADS Khu vực 18 - TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đào Minh Đa