

Bản án số: 1096/2026/DS-PT  
Ngày: 28/5/2026  
V/v Tranh chấp về thừa kế tài sản,  
tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và  
tranh chấp liên quan đến yêu cầu  
tuyên bố văn bản công chứng vô  
hiệu

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:* Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

*Các Thẩm phán:*

Ông Đào Minh Đa

Ông Nguyễn Trung Dũng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đặng Hùng Cường - 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 Tuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 318/2026/TLPT-DS ngày 28 tháng 01 năm 2026 về việc: “Tranh chấp về thừa kế tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 198/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1789/2026/QĐXXPT-DS ngày 24 tháng 3 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 5110/2026/QĐ-PT ngày 13 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 6058/2026/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Diễm T, sinh năm 1978; địa chỉ: số C, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc M, sinh năm 1991; địa chỉ: số nhà Đ B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 07/4/2026); có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1959; địa chỉ: số C B, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Bà Đặng Thị H, sinh năm 1983; địa chỉ liên hệ: số A đường E, TTHC D, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 10/6/2019); có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Lê Quốc B, sinh năm 1986; địa chỉ: Căn hộ D, số D, chung cư T, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Hiện đang chấp hành án tại Trại tạm giam B1- Bộ C2.

*Người đại diện hợp pháp:* Bà Phạm Thị Thúy A, sinh năm 1988; địa chỉ: tổ A, ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp B, phường N, tỉnh Tây Ninh); có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Quốc B:* Bà Phạm Thị Kim D, là Luật sư thuộc Văn phòng L7, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T; có mặt.

2. Bà Quách Thị H1, sinh năm 1976; địa chỉ: Căn hộ D, số D chung cư T, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Hiện đang chấp hành án Trại tạm giam T16 – Bộ C2.

3. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1935; địa chỉ: số D, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (đã chết ngày 13/11/2020);

*Những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T1:*

3.1. Bà Ngô Thị G, sinh năm 1939; địa chỉ: số D, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1961; địa chỉ: số C, khu phố Đ, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.3. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1964; địa chỉ: số I, khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.4. Bà Nguyễn Thị Tuyết A1, sinh năm 1997; địa chỉ: số B, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.5. Bà Nguyễn Thị Kim A2, sinh năm 1999; địa chỉ: số B, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.6. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1970; địa chỉ: số D, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.7. Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1974; địa chỉ: số B, khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.8. Ông Nguyễn Minh T5, sinh năm 1977; địa chỉ: số D, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.9. Ông Nguyễn Quốc C1, sinh năm 1980; địa chỉ: số D, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Bà Phạm Thị L1, sinh năm 1952; địa chỉ: số C, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Thùy T6, sinh năm 1980; địa chỉ: Số C, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Minh N, sinh năm 1985 (chết ngày 20/4/2022);

*Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông N:*

Cháu Nguyễn Nhựt A3, sinh ngày 21/9/2012; địa chỉ: số C, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

*Người giám hộ đương nhiên của cháu Nguyễn Nhựt A3:* Bà Phạm Thị L1, sinh năm 1952 (bà nội); địa chỉ: số C, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Bà Nguyễn Thị Diễm M1, sinh năm 1992; địa chỉ: số C, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Bà Phùng Thị Ngọc H2, sinh năm 1962; địa chỉ: số C, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

9. Công ty TNHH V1; địa chỉ: E, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn Trung H3, sinh năm 1977, là người đại diện theo pháp luật; vắng mặt.

10. Ông Nguyễn Bá L2, sinh năm 1972 và bà Đoàn Thị L3, sinh năm 1982; địa chỉ: xã C, huyện L, tỉnh Bắc Giang; địa chỉ liên hệ: số C B, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

11. Ông Trần Văn L4, sinh năm 1965; địa chỉ: khu phố E, phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận; địa chỉ liên hệ: số C B, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

12. Ông Hà Anh T7, sinh năm 1978 và bà Vy Hồng T8, sinh năm 1982; địa chỉ: xã T, huyện C, tỉnh Phú Thọ; địa chỉ liên hệ: số C B, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

13. Ông Đào Văn Hữu V, sinh năm 1989; địa chỉ: ấp D, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang; địa chỉ liên hệ: số C B, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

14. Bà Dương Thị K, sinh năm 1982; địa chỉ: thôn N, xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang; địa chỉ liên hệ: số C B, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

15. Ông Trần Văn T9, sinh năm 1992; địa chỉ: xã H, huyện H, tỉnh Nam Định; địa chỉ liên hệ: số C B, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

16. Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C3); địa chỉ: số D (số cũ A), Quốc lộ A, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh).

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Lê Đình T10, Trưởng Văn phòng là người đại diện theo pháp luật; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

*Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quốc B.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/5/2019, lời trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diễm T trình bày:*

Ông Nguyễn Văn T11 (sinh năm 1917, chết năm 1971) và bà Nguyễn Thị X (sinh năm 1921, chết năm 2001) là ông bà nội của bà Nguyễn Thị Diễm T. Ông T11 và bà X có tất cả ba người con chung gồm: Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1951, chết năm 2013 (ông N1 có tất cả 03 người con gồm bà Nguyễn Thị Diễm T, sinh năm 1978, bà Nguyễn Thị Thùy T6, sinh năm 1980 và anh Nguyễn Minh N, sinh năm 1985); ông Nguyễn Văn N2, sinh năm 1956, chết năm 2019 (ông N2 có 01 người con là Nguyễn Thị Diễm M1, sinh năm 1992) và bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1959. Ngoài ra, ông T11 còn có một người con riêng trước khi kết hôn

với bà X tên là Nguyễn Văn T1, sinh năm 1935, chết năm 2020. Ông T1 có vợ là bà Ngô Thị G, sinh năm 1939, ông T1 với bà G có tất cả tám người con gồm: Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn T12 (sinh năm 1967, mất năm 2010, có hai người con là chị Nguyễn Thị Tuyết A1 và chị Nguyễn Thị Kim A2), bà Nguyễn Thị T3, ông Nguyễn Văn T4, anh Nguyễn Minh T5, anh Nguyễn Quốc C1; bà X cũng có 01 người con riêng tên là Hà Văn L5, chết năm 1970 (gia đình không rõ năm sinh).

Khi còn sống, ông bà nội bà T có khối tài sản chung là diện tích đất 9.946,5 m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 8.437 m<sup>2</sup>), đất thuộc thửa 37, 40, 41 tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 992QSDĐ/CQ.TĐH do UBND huyện T, tỉnh Sông Bé (nay là thành phố D, tỉnh Bình Dương) cấp ngày 26/8/1996 cho hộ bà Nguyễn Thị X, tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Đến năm 2002, gia đình có họp và đồng ý để cho bà Nguyễn Thị C được đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà C đã được cơ quan có thẩm quyền cập nhật tên trên Giấy chứng nhận, tuy nhiên khi chuyển nhượng phải được sự đồng ý của ông N2 và ông T1.

Năm 1971, ông Nguyễn Văn T11 chết không để lại di chúc. Đến năm 2001, bà Nguyễn Thị X chết cũng không để lại di chúc. Sau đó, ngày 12/4/2017, các đồng thừa kế gồm: Bà C, ông T1, ông N2, con ông N2 là chị M1, mẹ bà T là bà Phạm Thị L1 cùng em trai bà T là anh N ra Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C3) để lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế với nội dung tặng cho toàn bộ phần thừa kế của mình cho bà Nguyễn Thị C. Tuy nhiên, bà T và em gái bà T là Nguyễn Thị Thùy T6 là các đồng thừa kế thế vị của ông Nguyễn Văn N1 không hề hay biết sự việc này. Việc bà C cùng các đồng thừa kế khác lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế mà không thông báo cũng như không có ý kiến của một trong các đồng thừa kế là bà T6 Trang đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T6 Trang.

Nay bà T yêu cầu: Tuyên vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 12/4/2017 giữa ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn N2, bà Nguyễn Thị C, bà Phạm Thị L1, chị Nguyễn Thị Diễm M1 và anh Nguyễn Minh N tại Văn phòng C3 theo hợp đồng công chứng số 1216, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD và Văn bản sửa đổi, bổ sung văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 26/10/2017 ký tại Văn phòng C3 theo hợp đồng công chứng số 3849, quyền số 01TC-SCC/HĐGD. Bà Thúy không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý khi tuyên văn bản công chứng vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị Diễm T rút yêu cầu khởi kiện phân chia di sản thừa kế diện tích đất 829 m<sup>2</sup> (là 1/3 trong tổng diện tích đất 2.487 m<sup>2</sup> mà ông Nguyễn Văn N1 được hưởng đối với di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn T11 và bà Nguyễn Thị X để lại). Theo đo đạc thực tế là 8.437 m<sup>2</sup>, đất thuộc thửa 37, 40, 41 tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 992QSDĐ/CQ.TĐH do UBND huyện T, tỉnh Sông Bé (nay là thành phố D, tỉnh

Bình Dương) cấp ngày 26/8/1996 cho hộ bà Nguyễn Thị X, tọa lạc khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị C đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quốc B: Bà T thống nhất. Đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Quốc B, bà T không đồng ý.

*- Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của bị đơn bà Nguyễn Thị C và lời khai tại phiên tòa của người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà Đặng Thị H:*

Bị đơn thống nhất với lời trình bày của bà T về quan hệ nhân thân và di sản do ông T11 với bà X chết để lại. Việc gia đình bà đi ký văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế là do anh B hướng dẫn và chỉ định những người cần tham gia. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn đồng ý.

Năm 2016, anh Lê Quốc B thuê lại một phần nhà xưởng từ ông H3 trên đất của bà C nên bà C có biết anh B. Qua trao đổi, anh B nhận sẽ làm thủ tục ra sổ cho bà C đứng tên riêng đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 8.437 m<sup>2</sup>, là di sản của mẹ bà C để lại. Quá trình thực hiện việc ra sổ cho bà C, anh B đã nhận của bà C tổng cộng 900.000.000 đồng; tuy nhiên do tin tưởng nên giữa bà C với anh B không lập giấy tờ biên nhận.

Bà C thừa nhận có ký vào hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng hứa mua hứa bán, biên bản nhận tiền do anh B đưa nhưng bà chỉ ký mà không được biết nội dung. Khi đó, anh B nói với bà cứ ký đi để sắp được ra sổ nên bà mới ký vào. Thực tế, giữa bà C và anh B không có giao dịch chuyển nhượng đất, bà C cũng không nhận của anh B bất kỳ khoản tiền nào. Vì vậy, bà C không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của anh B.

Đồng thời, bà C có yêu cầu phản tố đối với anh Lê Quốc B, đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng hứa mua hứa bán và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2016 giữa bà C với anh B.

*- Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Quốc B và lời trình bày tại phiên tòa của người đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Thúy A:*

Diện tích đất 9.946,5 m<sup>2</sup> (theo đo đạc thực tế là 8.437 m<sup>2</sup>) thuộc thửa 40, 37, 41 tờ bản đồ số 11 xã T, huyện T, tỉnh Sông Bé (nay là phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H130676, sổ vào sổ cấp GCN 992/CQ.TĐH do UBND huyện T cấp ngày 26/8/1996 cho hộ bà Nguyễn Thị X. Bà X chết ngày 02/5/2001, sau đó bà Nguyễn Thị C (con gái bà X) đã đăng ký biến động cập nhật thừa kế và đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận (việc chuyển nhượng phải có sự đồng ý của ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn N2).

Theo mảnh trích lục đo đạc chính lý ngày 10/8/2017, diện tích thực tế là 8.631 m<sup>2</sup> (giảm 1.315,5 m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận). Do anh Lê Quốc B thuê lại một phần nhà xưởng nên đã quen biết và thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền

sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị C với diện tích 5.068 m<sup>2</sup> (toàn bộ phần đất có kho xưởng) theo các văn bản sau:

Hợp đồng mua bán ngày 16/8/2016: Bà C hứa bán cho anh B một phần thửa đất 3717, tờ bản đồ số 17. Giá mua bán là 25.340.000.000 đồng. Bên mua đã giao trước 20.000.000.000 đồng, số tiền còn lại 5.340.000.000 đồng sẽ thanh toán sau. Nếu bên bán đổi ý không bán phải bồi thường gấp đôi, bên mua không mua sẽ mất tiền cọc.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 20160801/HĐCNQSDĐ.TSGLĐ ngày 16/8/2016: Chuyển nhượng diện tích 5.068 m<sup>2</sup> tại thửa 3717 (mới); 37, 40, 41 (cũ). Giá chuyển nhượng 25.340.000.000 đồng.

Biên bản giao nhận tiền ngày 16/8/2016: Thực hiện tại nhà bà C, có người làm chứng là bà Phùng Thị Ngọc H2 và bà Quách Thị H1 (vợ anh B) xác nhận: Bên mua đã trả 20.000.000.000 đồng.

Để thực hiện thỏa thuận, bà Nguyễn Thị C đã tiến hành các thủ tục sang tên: Ngày 12/4/2017, tại Văn phòng C3, các đồng thừa kế đã lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản của bà Nguyễn Thị X, thống nhất giao toàn bộ đất cho bà C. Anh Lê Quốc B đã hỗ trợ, hướng dẫn bà C thực hiện các thủ tục chỉnh lý biên độ diện tích, gia hạn thời hạn sử dụng đất và lập Văn bản sửa đổi, bổ sung văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 26/10/2017.

Tuy nhiên, sau khi hồ sơ gần hoàn tất, bà Nguyễn Thị C thay đổi ý định, trốn tránh thực hiện việc chuyển nhượng và không có ý kiến đối với số tiền 20.000.000.000 đồng đã nhận.

Nay anh Lê Quốc B có yêu cầu độc lập:

Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và TSGLĐ số 20160801/HĐCNQSDĐ.TSGLĐ ngày 16/8/2016 là hợp pháp.

Buộc bà Nguyễn Thị C giao diện tích đất 5.068 m<sup>2</sup> cùng tài sản gắn liền với đất cho anh B. Anh B sẽ thanh toán số tiền còn lại là 5.340.000.000 đồng.

Trong trường hợp giao dịch bị tuyên vô hiệu: Buộc bà C trả lại 20.000.000.000 đồng đã nhận và bồi thường thiệt hại theo giá chênh lệch tài sản dựa trên Chứng thư thẩm định giá ngày 16/8/2025.

Anh Lê Quốc B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu các văn bản công chứng ngày 12/4/2017 và 26/10/2017, vì điều này ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của anh; đồng thời không đồng ý với yêu cầu phân tố của bà Nguyễn Thị C.

Anh Lê Quốc B không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 12/4/2017 giữa ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn N2, bà Nguyễn Thị C, bà Phạm Thị L1, chị Nguyễn Thị Diễm M1 và anh Nguyễn Minh N tại Văn phòng C3 theo hợp đồng công chứng số 1216, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD và Văn bản sửa đổi,

bổ sung văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 26/10/2017 vì như vậy ảnh hưởng đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C cho anh B và đồng thời không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị C.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L1, bà Nguyễn Thị Thùy T6, bà Phùng Thị Ngọc H2, bà Nguyễn Thị Diễm M1, cháu Nguyễn Nhật A3 (do bà Phạm Thị L1 giám hộ), bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị T3, ông Nguyễn Văn T4, ông Nguyễn Minh T5, ông Nguyễn Quốc C1, bà Nguyễn Thị Tuyết A1 và bà Nguyễn Thị Kim A2:* Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự này không có yêu cầu độc lập, thống nhất với lời khai của nguyên đơn bà T và không có ý kiến gì khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH V1, ông Nguyễn Bá L2, ông Trần Văn L4, ông Hà Anh T7, ông Đào Văn Hữu V, bà Dương Thị K, ông Trần Văn T9:* Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện các đương sự không có yêu cầu độc lập; trường hợp có tranh chấp về hợp đồng thuê tài sản, các đương sự sẽ khởi kiện bằng vụ án khác đối với bị đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C3):* Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện:

Văn phòng C3 không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 12/4/2017 (số công chứng 1216, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD) và Văn bản sửa đổi, bổ sung văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 26/10/2017 (số công chứng 3849, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD), Văn phòng có ý kiến như sau:

Việc công chứng hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật về cả hình thức lẫn nội dung. Các bên tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng; Văn phòng đã tiến hành các thủ tục niêm yết theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C3) xác định việc chứng nhận hai văn bản trên là đúng quy định pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quách Thị H1:* Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H1 không có yêu cầu độc lập và thống nhất với yêu cầu độc lập cũng như lời trình bày của ông Lê Quốc B.

- *Người làm chứng bà Bùi Thị K1:* Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/3/2020 thể hiện:

Bà K1 là mẹ ruột của ông Lê Quốc B. Cách đây khoảng 3 đến 4 năm, ông B có hỏi vay bà số tiền 6.000.000.000 đồng để làm ăn. Bà K1 đã giao số tiền này thành nhiều lần (không nhớ rõ số lần), bao gồm cả chuyển khoản và giao tiền mặt trực tiếp; bà không nhớ cụ thể mỗi lần giao bao nhiêu, chỉ biết tổng cộng số tiền ông B vay là 6.000.000.000 đồng. Vì là quan hệ mẹ con nên giữa bà và ông B

không lập giấy tờ biên nhận. Nguồn tiền cho vay là do bà tích góp được từ việc kinh doanh phụ tùng xe Honda.

- *Người làm chứng ông Vũ Văn T13*: Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/3/2020 thể hiện:

Ông T13 là em và là đối tác làm ăn của ông B. Cách đây khoảng 3 đến 4 năm, ông T13 có cho ông B vay số tiền 3.000.000.000 đồng. Vì mối quan hệ anh em nên hai bên không viết giấy mượn tiền. Ông T13 cho ông B mượn làm nhiều lần bằng tiền mặt mệnh giá 500.000 đồng; hiện ông B đã trả lại toàn bộ số tiền này. Khi trả tiền, ông T13 có hỏi tại sao lần này mượn lâu trả thế thì ông B trả lời: “*Anh đặt cọc mua đất cho người ta nhưng đang có một số vấn đề phát sinh*”.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Văn T14*: Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Tại bản tự khai ngày 30/11/2022 thể hiện:

Khoảng cuối năm 2016, ông Lê Quốc B có nhờ ông T14 làm dịch vụ sang tên riêng cho bà Nguyễn Thị C. Ông T14 nhận lời nhưng vì bận công việc nên đã giao lại cho ông Vũ Duy T15 đứng ra thay mình lo các thủ tục giấy tờ để bà C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do hồ sơ phức tạp, ông T14 đã báo với ông B chấm dứt, không thực hiện nữa. Về giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông B và bà C, ông T14 không nghe các bên nói gì và cũng không biết về việc này.

- *Người làm chứng ông Vũ Duy T15*: Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Tại biên bản lấy lời khai ngày 30/11/2022 thể hiện:

Khoảng đầu năm 2017, ông T15 được ông T14 (không nhớ rõ họ tên đầy đủ của ông T14) nhờ làm hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra sổ riêng cho bà Nguyễn Thị C (thù lao do ông T15 nhận từ ông T14), vì trước đó giấy chứng nhận đứng tên hộ bà X. Ông T15 đồng ý và đã cùng bà C ký giấy ủy quyền tại UBND phường T. Theo nội dung ủy quyền, ông T15 thay mặt bà C thực hiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận.

Quá trình làm hồ sơ, ông T15 có gặp ông B 02 lần; ông B có hỏi về tiến độ hồ sơ và đề nghị làm thủ tục nhanh cho bà C. Về giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông B và bà C, ông T15 không nghe ông T14 hay ông B nói gì nên không biết. Ngoài ra, tại thời điểm lập văn bản phân chia di sản thừa kế tại Văn phòng C3, ông T15 có ký tên với tư cách là người làm chứng theo yêu cầu của Văn phòng C3.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 198/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Diễm T về việc chia di sản thừa kế đối với diện tích đất 829 m<sup>2</sup> thuộc thửa 40, 37, 41 tờ bản đồ số 11 tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 992QSDĐ/CQ.TĐH do UBND huyện T, tỉnh Sông Bé (nay là thành phố D, tỉnh Bình Dương) cấp ngày 26/8/1996 cho hộ bà Nguyễn Thị X.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diễm T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị C:

Tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được công chứng số 1216, quyền số 01/TP/CC-SCC/H ngày 12/4/2017 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được công chứng số 3849, quyền số 01/TP/CC-SCC/H ngày 26/10/2017 của Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C3), tỉnh Bình Dương là vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị C đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lê Quốc B:

Tuyên bố Hợp đồng hứa mua hứa bán và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/8/2016 giữa bà Nguyễn Thị C với ông Lê Quốc B là vô hiệu.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quốc B đối với bị đơn bà Nguyễn Thị C về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 20160801/HĐCNQSDĐ.TSGLĐ ngày 16/8/2016 được ký kết giữa ông Lê Quốc B với bà Nguyễn Thị C là hợp pháp.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quốc B đối với bị đơn bà Nguyễn Thị C về việc buộc bà Nguyễn Thị C tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 20160801/HĐCNQSDĐ.TSGLĐ ngày 16/8/2016 là giao diện tích đất 5.068 m<sup>2</sup> tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền với đất cho ông Lê Quốc Bảo quản L6, sử dụng.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Lê Quốc B có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông Lê Quốc B vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Quốc B trình bày quan điểm tranh luận:

Đối với yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế vô hiệu: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu là không phù hợp vì các đồng thừa kế đã có văn bản tường trình về quan hệ nhân thân và cam kết trước pháp luật. Những người này không ai khiếu nại và văn bản đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Căn cứ theo quy định tại Điều 662 của Bộ luật Dân sự, nếu bỏ sót người thừa kế thì không thực hiện việc phân chia lại di sản bằng hiện vật; những người thừa kế đã nhận di sản phải thanh toán giá trị cho người thừa kế mới một khoản tiền tương ứng. Do vậy, bà C phải chịu trách nhiệm thanh toán cho bà T, việc Tòa án sơ thẩm tuyên văn bản vô hiệu là không có căn cứ.

Bà C và bà T dù là hai đương sự đối lập nhưng luôn phối hợp thống nhất:

người yêu cầu tuyên vô hiệu, người đồng ý. Sự thống nhất này nhằm mục đích đưa di sản quay trở về chia lại, dẫn đến việc bà C không còn tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ đối với người thứ ba (ông B).

Đối với tranh chấp hợp đồng hứa mua, hứa bán và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu với những nhận định tại bản án sơ thẩm là không khách quan, mang tính chủ quan. Đại diện ông B không thể xác định được vị trí vì ông B - người nhận chuyển nhượng đất từ bà C - đang chấp hành án, nên người đại diện ủy quyền không thể biết được vị trí chính xác. Lời khai của bà C cũng như bà H2 có nhiều mâu thuẫn, bất nhất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, đánh giá. Thực tế, giữa bà C và ông B có giao kết hợp đồng chuyển nhượng; hợp đồng hứa mua, hứa bán và giao nhận tiền. Có giao tiền mới có ký biên bản giao nhận tiền và ông B đã chứng minh năng lực tài chính của mình (đã giao nộp cho Tòa án) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét. Do đó, căn cứ vào Điều 129 và Điều 500 của Bộ luật Dân sự, đề nghị công nhận hợp đồng giữa ông B và bà C vì ông B đã thực hiện 2/3 hợp đồng, Văn bản thỏa thuận cũng giao cho bà C đứng tên chủ sử dụng và thời hạn thuê với Công ty V1 đã hết.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

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

- Về nội dung:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã được giải quyết tại Bản án dân sự phúc thẩm số 309/2024/DS-PT ngày 20/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại. Khi thụ lý lại, Tòa án cấp sơ thẩm lại tiếp tục xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu của nguyên đơn vì đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của ông B: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng hứa mua, hứa bán và hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông B, hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp thừa kế tài sản và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; không chấp nhận kháng cáo của ông B đối với phần tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng hứa mua, hứa bán.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, Luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên,

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quách Thị H1, bà Phạm Thị L1 (đồng thời là người giám hộ của cháu Nguyễn Nhật A3), bà Nguyễn Thị Thùy T6, bà Nguyễn Thị Diễm M1, bà Phùng Thị Ngọc H2, ông Trần Văn L4 và Văn phòng C3 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH V1, ông Nguyễn Bá L2, bà Đoàn Thị L3, ông Hà Anh T7, bà Vy Hồng T8, ông Đào Văn Hữu V, bà Dương Thị K và ông Trần Văn T9 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Cụ Nguyễn Văn T11 (chết năm 1971) và cụ Nguyễn Thị X (chết năm 2001) có ba người con chung gồm: Ông Nguyễn Văn N1 (chết năm 2013, có ba người con là bà T, bà T6 và ông N; ông N chết ngày 20/4/2022); ông Nguyễn Văn N2 (chết năm 2019, có một người con là bà M1) và bà Nguyễn Thị C. Ngoài ra, cụ T11 có một người con riêng là ông Nguyễn Văn T1 (chết năm 2020).

[3] Sinh thời, hộ cụ X đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/8/1996 với diện tích 9.946,5 m<sup>2</sup> (theo đo đạc thực tế là 8.437 m<sup>2</sup>) thuộc các thửa 40, 37, 41, tờ bản đồ số 11, xã T, huyện T, tỉnh Sông Bé (nay là phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương). Sau khi cụ X chết, các thừa kế trong gia đình thống nhất để bà Nguyễn Thị C đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được cơ quan chức năng cập nhật biến động ngày 27/02/2003.

[4] Bà T khởi kiện bà C yêu cầu tuyên bố vô hiệu Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 12/4/2017 và Văn bản sửa đổi, bổ sung văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 26/10/2017. Di sản thừa kế là phần đất diện tích 9.946,5 m<sup>2</sup> do cụ X để lại, được ông T1, ông N2, bà C, bà L1, ông N, bà M1 lập văn bản thỏa thuận. Đồng thời, bà T yêu cầu chia thừa kế diện tích đất 9.946,5 m<sup>2</sup> (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 26/8/1996 cho hộ bà X) theo quy định của pháp luật; trong đó phần bà T yêu cầu được hưởng là 829 m<sup>2</sup> đất.

Về phía bị đơn, bà Công khai: Sau khi cụ X chết, bà C có nhờ ông B làm thủ tục để bà đứng tên riêng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà đã đưa cho ông B 900.000.000 đồng nhưng không làm giấy tờ biên nhận. Ông B đã lừa dối, yêu cầu bà ký tên và điểm chỉ vào Hợp đồng hứa mua – hứa bán, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Biên bản giao nhận tiền cùng ngày 16/8/2016. Do tin tưởng, bà C không xem nội dung mà đã ký tên, điểm chỉ vào các văn bản này. Vì vậy, bà không đồng ý với yêu cầu của ông B và có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án tuyên bố các hợp đồng trên là vô hiệu.

Ngược lại, ông B và bà H1 khai: Bà C đã chuyển nhượng đất cho ông B theo Hợp đồng hứa mua – hứa bán và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cùng ngày 16/8/2016 với giá 25.340.000.000 đồng. Ông B xác nhận đã thanh toán cho bà C 20.000.000.000 đồng. Số tiền còn

lại 5.340.000.000 đồng sẽ thanh toán theo thỏa thuận khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do bà C không thực hiện hợp đồng và không trả lại tiền, ông B yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2016 là hợp pháp; buộc bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng và giao diện tích đất 5.068 m<sup>2</sup> cho ông quản lý, sử dụng. Ông B sẽ thanh toán số tiền còn lại cho bà C. Trong trường hợp Tòa án tuyên các giao dịch vô hiệu, ông B yêu cầu bà C phải trả lại số tiền đã nhận là 20.000.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo chênh lệch giá trị tài sản dựa trên chứng thư thẩm định giá.

[5] Xét, đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 12/4/2017 và Văn bản sửa đổi, bổ sung văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 26/10/2017: Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 309/2024/DS-PT ngày 20/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã tuyên:

*“Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lê Quốc B và bà Quách Thị H1.*

*1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Diễm T đối với bà Nguyễn Thị C, về việc tranh chấp thừa kế diện tích đất 829m<sup>2</sup> thuộc thửa: 40, 37, 41 tờ bản đồ số 11 tại phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp ngày 26/8/1996 cho hộ bà Nguyễn Thị X.*

*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diễm T. Tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được công chứng số 1216, quyển số 01/TP/CC-SCC/H ngày 12/4/2017 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được công chứng số 3849, quyển số 01/TP/CC-SCC/H ngày 26/10/2017 của Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C3), tỉnh Bình Dương vô hiệu.*

*2. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2022/DS-ST ngày 05/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An tại phần quyết định của bản án giải quyết yêu cầu độc lập của ông Lê Quốc B đối với bà Nguyễn Thị C; hợp đồng hứa mua – hứa bán ngày 16/8/2016 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/8/2016 (các mục 3,4,5 phần quyết định của bản án sơ thẩm) và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Dĩ An giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm”.*

Như vậy, yêu cầu khởi kiện về tranh chấp thừa kế và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đã được giải quyết tại Bản án dân sự phúc thẩm số 309/2024/DS-PT ngày 20/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2022/DS-ST ngày 05/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An. Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên chỉ hủy một phần bản án sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng. Tuy nhiên, khi Tòa án sơ thẩm thụ lý lại vụ án đã tiếp tục giải quyết cả yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trong khi nội dung này đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 192 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào Điều 311 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp thừa kế tài sản và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

[6] Xét đối với yêu cầu phản tố của bà C và yêu cầu độc lập của ông B:

[6.1] Cùng ngày 16/8/2016, bà C và ông B thỏa thuận ký kết ba văn bản gồm:

Hợp đồng hứa mua – hứa bán: Có nội dung bà C hứa bán một phần đất diện tích 5.068 m<sup>2</sup> cho ông B với giá 25.340.000.000 đồng, ông B đã giao trước cho bà C 20.000.000.000 đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: Bà C chuyển nhượng cho ông B 5.068 m<sup>2</sup> đất với giá 25.340.000.000 đồng.

Biên bản giao nhận tiền: Tại Điều 2 có nội dung bên B (ông B) đã trả tiền mua lô đất trên cho bên A (bà C) số tiền 20.000.000.000 đồng. Số tiền còn lại 5.340.000.000 đồng ông B sẽ thanh toán sau khi bà C hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cản trừ các chi phí do ông B bỏ ra để làm sổ đất.

Biên bản đã được các bên ký tên và điểm chỉ. Bà C cho rằng bà không nhận tiền, không chuyển nhượng đất mà bị ông B lừa dối, yêu cầu ký tên và điểm chỉ vào các văn bản nêu trên.

[6.2] Xét thấy, phần diện tích bà C ký chuyển nhượng thuộc một phần trong tổng diện tích đất 9.946,5 m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 8.437 m<sup>2</sup>) thuộc các thửa 40, 37, 41, tờ bản đồ số 11, xã T, huyện T, tỉnh Sông Bé (nay là phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H130676, số vào sổ cấp GCN 992/CQ.TĐH do UBND huyện T cấp ngày 26/8/1996 cho hộ bà Nguyễn Thị X.

Cụ X chết ngày 02/5/2001, sau đó bà Nguyễn Thị C (con gái cụ X) đã đăng ký biến động cập nhật thừa kế và đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận. Tuy nhiên, theo nội dung cập nhật, khi chuyển nhượng phải có sự đồng ý của ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn N2. Trong khi đó, Hợp đồng hứa mua, hứa bán và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2016 chỉ có một mình bà C ký kết; không có văn bản hay chứng cứ nào thể hiện những đồng thừa kế khác biết và đồng ý với việc chuyển nhượng này.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng hứa mua, hứa bán và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/8/2016 giữa bà Nguyễn Thị C với ông Lê Quốc B bị vô hiệu là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6.3] Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015: “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những*

*gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả”.*

Bà C là người có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Tại thời điểm lập các hợp đồng và biên bản giao nhận tiền, bà C 57 tuổi, biết đọc và biết viết. Tại ba văn bản nêu trên có ghi rõ: Các bên giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc; hai bên đã đọc lại biên bản, xác nhận nội dung đúng sự thật và thống nhất ký tên. Bà C không đưa ra được chứng cứ chứng minh mình bị ông B lừa dối. Trong quá trình tố tụng, bà C có đơn tố cáo ông B đến Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố D, nhưng cơ quan này đã trả lời chưa đủ căn cứ để khởi tố vụ án hình sự.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định rằng ông B và bà H1 có lời khai mâu thuẫn về nguồn tiền, từ đó cho rằng các hợp đồng và biên bản giao nhận tiền là không có thật. Nhận định này của Tòa án cấp sơ thẩm là không có cơ sở và không đúng với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Căn cứ vào Biên bản giao nhận tiền ngày 16/8/2016 (có dấu lấn tay, chữ ký từng trang và có người làm chứng là bà H2 - cháu bà C) cũng như Hợp đồng hứa mua, hứa bán, có cơ sở xác định ông B đã giao cho bà C số tiền 20.000.000.000 đồng. Do đó, bà C có nghĩa vụ hoàn trả cho ông B số tiền này. Vì ông B chưa nhận bàn giao đất nên không cần buộc ông B phải trả lại diện tích đất cho bà C.

Về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: Tại thời điểm xác lập giao dịch, cả ông B và bà C đều biết diện tích đất này không đủ điều kiện chuyển nhượng nhưng vẫn ký kết hợp đồng. Do đó, các bên đều có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng vô hiệu.

Về trách nhiệm bồi thường thiệt hại: Theo hướng dẫn tại Tiểu mục 2.3 Mục 2 Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì thiệt hại bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận chuyển nhượng với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có.

Theo hợp đồng, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 5.068m<sup>2</sup> với giá 25.340.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận chuyển nhượng tổng diện tích. Theo đo đạc diện tích khu đất là 4.534m<sup>2</sup>. Giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng là 25.340.000.000 đồng, đã giao 20.000.000.000 đồng tương đương diện tích 3.578m<sup>2</sup>. Theo kết quả thẩm định giá là 3.578m<sup>2</sup> x 27.369.000 đồng/m<sup>2</sup> = 97.926.282.000 đồng. Thiệt hại là 97.926.282.000 đồng – 20.000.000.000 đồng = 77.926.282.000 đồng.

Ông B và bà C mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại là 38.963.141.000 đồng. Như vậy, bà C phải có trách nhiệm trả lại cho ông B số tiền chuyển nhượng là 20.000.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 38.963.141.000 đồng. Tổng cộng là 58.963.141.000 đồng.

[7] Từ những phân tích trên xét thấy kháng cáo của ông B, đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông B là có căn cứ chấp nhận một phần.

[8] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phù hợp một phần.

[9] Về chi phí tố tụng: Đương sự phải chịu theo quy định.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: đương sự phải chịu theo quy định. Bà C là người cao tuổi nên được miễn nộp.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 148, Điều 192, Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 311, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ vào các Điều 117, Điều 122, 123, 131 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Quốc B.

2. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 198/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh và đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “Tranh chấp về thừa kế tài sản và tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”, cụ thể:

2.1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Diễm T về việc chia di sản thừa kế diện tích đất 829 m<sup>2</sup> thuộc các thửa 40, 37, 41, tờ bản đồ số 11 tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 992QSDĐ/CQ.TĐH do UBND huyện T, tỉnh Sông Bé (nay là thành phố D, tỉnh Bình Dương) cấp ngày 26/8/1996 cho hộ bà Nguyễn Thị X.

2.2. Tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được công chứng số 1216, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2017 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được công chứng số 3849, quyền số 01/TP/CC-SCC/VBGD ngày 26/10/2017 của Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C3) là vô hiệu.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 198/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

3.1. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị C đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lê Quốc B và chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Lê Quốc B đối với bà Nguyễn Thị C:

Tuyên bố Hợp đồng hứa mua hứa bán và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/8/2016 giữa bà Nguyễn Thị C với ông Lê Quốc B là vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Quốc B số tiền đã nhận là 20.000.000.000 đồng (hai mươi tỷ đồng) và bồi thường thiệt hại số tiền 38.963.141.000 đồng (ba mươi tám tỷ chín trăm sáu mươi ba triệu một trăm bốn mươi một nghìn đồng). Tổng cộng là 58.963.141.000 đồng (năm mươi tám tỷ chín trăm sáu mươi ba triệu một trăm bốn mươi một nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quốc B đối với bị đơn bà Nguyễn Thị C về việc buộc bà Nguyễn Thị C tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 20160801/HĐCNQSDĐ.TSGLĐ ngày 16/8/2016 để giao diện tích đất 5.068m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 4.534m<sup>2</sup>) tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) và tài sản gắn liền với đất cho ông Lê Quốc Bảo quản L6, sử dụng.

3.3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc: Tổng số tiền là 54.086.000 đồng; bà Nguyễn Thị Diễm T tự nguyện chịu 7.093.000 đồng (bảy triệu không trăm chín mươi ba nghìn đồng).

Ông Lê Quốc B phải chịu 46.993.000 đồng (bốn mươi sáu triệu chín trăm chín mươi ba nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng ông Lê Quốc B đã nộp.

3.4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Diễm T không phải chịu; hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Diễm T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.800.000 đồng (hai triệu tám trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0028690 ngày 05/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Ông Lê Quốc B phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0028414 ngày 17/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Bà Nguyễn Thị C được miễn nộp.

#### 4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho ông Lê Quốc B số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0024718 ngày 09 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

Trường hợp bản án, quyết định được 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 từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận:***

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP (39), 72.

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

**Đinh Thị Mộng Tuyết**