

**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: 1779/2026/DS-PT
Ngày 23-9-2026
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng 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 Phan Trí Dũng.
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;
Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Phương Hợp – 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 Nguyễn Thị Ngọc Nữ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16, 23 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 810/2026/TLPT-DS ngày 28 tháng 04 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2026/DS-ST ngày 29/4/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 4537/2026/QĐPT-DS ngày 17 tháng 7 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 12412/2026/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 13106/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1981; CCCD số 074181002791; địa chỉ: Ấp A xã P, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: ông Nguyễn Văn N - Luật sư Văn phòng L1, Đoàn luật sư tỉnh B. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Phạm Thị D, sinh năm 1985; CCCD số: 074185011188; địa chỉ: Ấp Đ, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Hồ Thanh H1, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp A, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

3.2. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1989; địa chỉ: Ấp A, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.3. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1989; địa chỉ: Khu phố T, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.4. Ông Lê Thanh T1, sinh năm 1977; địa chỉ: Ấp Đ, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

3.5. Ông Trần Thành S, sinh năm 1965; địa chỉ: Số A, Đường T, phường K, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.6. Bà Trang Mỹ D1, sinh năm 1988; địa chỉ: Khu phố M, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.7. Văn phòng C1; địa chỉ: E, Tổ, ấp I, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.8. Văn phòng C2; địa chỉ: Đường T, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. *Người kháng cáo*: nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Thanh H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

** Tại Đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:*

Bà Nguyễn Thị H là người sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 604, Tờ bản đồ số 53, diện tích 12.568,3 m², tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 041224, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 00371, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 31/5/2016 mang tên bà.

Trong năm 2019, do có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nên bà H có quan hệ giao dịch với một số cá nhân, trong đó có ông Phan Văn T2 và bà Phạm Thị L. Tuy nhiên, bà H xác định các giao dịch giữa bà với ông T2, bà L là giao dịch dân sự khác, độc lập, không liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang tranh chấp trong vụ án này.

Sau đó, bà H có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Phạm Thị Diễm. Theo bà H trình bày, giá chuyển nhượng thực tế các bên thỏa thuận bằng lời nói là khoảng 4.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc bà và bà D đã thỏa thuận giá chuyển nhượng là 4.000.000 đồng hoặc mức giá khác ngoài nội dung thể hiện trong hợp đồng công chứng.

Ngày 17/9/2019, bà H và bà Phạm Thị D đến Văn phòng C1 ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005115. Theo nội dung hợp đồng công chứng, bên nhận chuyển nhượng là bà Phạm Thị D, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 30.000.000 đồng.

Bà H trình bày rằng khi ký hợp đồng bà tin tưởng bên nhận chuyển nhượng, không đọc kỹ nội dung hợp đồng nên đã ký tên. Sau khi ký xong, bà mới biết giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 30.000.000 đồng, không đúng với giá trị thực tế mà bà cho rằng các bên đã thỏa thuận trước đó. Bà cho rằng việc ghi giá chuyển nhượng như trên làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Sau khi ký hợp đồng, bà H cho rằng bà Phạm Thị Diễm K thực hiện việc thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng như đã thỏa thuận nên phát sinh tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp cho Tòa án các tài liệu gồm hợp đồng đặt cọc, giấy giao nhận tiền, giấy xác nhận đã nhận đủ tiền và các tài liệu khác thể hiện bà H đã nhận tổng số tiền 4.000.000.000 đồng từ ông Phan Văn T2 và bà Phạm Thị L.

Đối với các tài liệu này, bà H thừa nhận chữ ký mang tên bà Nguyễn Thị H trong các giấy tờ nêu trên là chữ ký của bà; phần chữ viết tay thể hiện nội dung nhận tiền là chữ viết của bà; đồng thời thừa nhận có ký xác nhận đã nhận tổng cộng số tiền 4.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà H không đồng ý với quan điểm của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng số tiền 4.000.000.000 đồng nêu trên là tiền thanh toán thay cho bà Phạm Thị D và ông Lê Thanh T1 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng ngày 17/9/2019.

Bà H xác định việc giao nhận tiền giữa bà với ông Phan Văn T2 và bà Phạm Thị L là một giao dịch khác, không liên quan đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà Phạm Thị D và ông Lê Thanh T1. Bà không thừa nhận việc ông T2, bà L là người nhận chuyển nhượng thực tế, đã thanh toán đủ tiền rồi chỉ định cho bà D và ông T1 đứng tên trên hợp đồng công chứng.

Ngoài ra, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/9/2019, bà Phạm Thị Diễm C chồng là ông Lê Thanh T1 tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà T3 Mỹ Duyên và ông Trần Thành S theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/12/2019, được công chứng tại Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương. Sau đó, quyền sử dụng đất đã được đăng ký biến động, sang tên cho bà Trang Mỹ D1 và ông Trần Thành S.

Bà H cho rằng việc bà D tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác khi quyền lợi của bà chưa được giải quyết đã xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Nay bà H giữ nguyên một phần và rút một số yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Thanh H1 và bà Phạm Thị D; số công chứng 005115, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/9/2019, được công chứng tại Văn phòng C1.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2019 giữa bà Phạm Thị D, ông Lê Thanh T1 với bà Trang Mỹ D1 và ông Trần Thành S; số công chứng 5455, quyền số:10/2019/TP/CC-SCC/HĐGD.

- Rút yêu cầu khởi kiện về việc hủy đăng ký biến động, hủy đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho bà Trang Mỹ D1 và ông Trần Thành S; đồng thời đề nghị Tòa án kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền hủy việc đăng ký biến động nêu trên

và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H theo quy định pháp luật.

- Rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Phạm Thị D thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thanh toán tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

** Bị đơn bà Phạm Thị D, những người có có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T2, bà Phạm Thị L, và ông Lê Thanh T1 quá trình giải quyết vụ án thống nhất trình bày:*

Thửa đất tranh chấp là Thửa đất số 604, Tờ bản đồ số 53, diện tích 12.568,3 m², tọa lạc tại xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương, thời điểm phát sinh giao dịch do bà Nguyễn Thị H đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Phan Văn T2 và bà Phạm Thị L là vợ chồng. Bà Phạm Thị D và ông Lê Thanh T1 là vợ chồng; bà D là chị vợ của ông Phan Văn T2. Do giữa các bên có quan hệ thân thích trong gia đình, quen biết và tin tưởng lẫn nhau nên khi phát sinh việc mua bán đất, bà D và ông T1 có tham gia hỗ trợ, chứng kiến cũng như phối hợp thực hiện các thủ tục liên quan.

Khoảng giữa năm 2019, vợ chồng ông Phan Văn T2 và bà Phạm Thị L có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nên trực tiếp liên hệ với bà Nguyễn Thị H và ông Hồ Thanh H1 để thỏa thuận việc mua bán. Sau quá trình trao đổi, các bên thống nhất giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 4.000.000.000 đồng, các bên có lập giấy nhận cọc. Theo nội dung giấy tờ do các đương sự cung cấp, bên nhận cọc là bà Nguyễn Thị H và ông Hồ Thanh H1; bên giao cọc là ông Phan Văn T2 và bà Phạm Thị L; bà Phạm Thị D có ký tên với tư cách người làm chứng. Các bên còn thỏa thuận bên mua vợ chồng ông T2, bà L có quyền thay đổi người đứng tên nhận chuyển nhượng khi ra công chứng ký hợp đồng chính thức.

Ngày 04/7/2019, ông Phan Văn T2 giao cho bà Nguyễn Thị H và ông Hồ Thanh H1 số tiền cọc 360.000.000 đồng; ngày 13/7/2019, ông Phan Văn T2 tiếp tục giao số tiền 1.000.000.000 đồng; ngày 06/8/2019, bà Phạm Thị L giao tiếp số tiền 2.640.000.000 đồng. Tổng cộng vợ chồng ông T2, bà L đã thanh toán cho bà H, ông H1 đủ số tiền chuyển nhượng 4.000.000.000 đồng.

Theo trình bày của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, sau khi nhận đủ số tiền nêu trên, bà Nguyễn Thị H và ông Hồ Thanh H1 đã xác nhận nhận đủ tiền và thống nhất giao quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất cho bên mua.

Tiếp đó, vào ngày 06/8/2019, bà Nguyễn Thị H và ông Hồ Thanh H1 đã ký Hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C1, ủy quyền cho bà Phạm Thị L được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt, thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất số 604 nêu trên. Việc lập hợp đồng ủy quyền này nhằm bảo đảm quyền lợi của bên mua sau khi đã thanh toán đủ tiền, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho việc quản lý, khai thác và thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến thửa đất.

Đến ngày 17/9/2019, bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Thanh H1 và bà Phạm Thị L cùng đến Văn phòng C1 lập Văn bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng ủy quyền trước thời hạn, chấm dứt Hợp đồng ủy quyền đã ký trước đó giữa bà H, ông H1 với bà L.

Cũng trong ngày 17/9/2019, sau khi chấm dứt hợp đồng ủy quyền, bà Nguyễn Thị H và ông Hồ Thanh H1 tiếp tục ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005115 tại Văn phòng C1, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Phạm Thị Diễm . Do bà D là chị ruột bà L nên vợ chồng ông T2, bà L thống nhất để cho bà D đứng tên nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng bà H, ông H1. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, các bên thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D theo quy định pháp luật. Bà H cho rằng vợ chồng ông T2 bỏ tiền cọc, không tiếp tục nhận chuyển nhượng nên bà H mới ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà D là không đúng sự thật.

Sau đó, bà Phạm Thị D và ông Lê Thanh T1 tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Trang Mỹ D1 và ông Trần Thành S. Ngày 12/12/2019, các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5455 tại Văn phòng C2. Sau khi hợp đồng được công chứng, bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện thủ tục đăng ký sang tên theo quy định pháp luật.

Bị đơn bà Phạm Thị D; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Phan Văn T2, bà Phạm Thị L và ông Lê Thanh T1 cho rằng toàn bộ quá trình giao kết và thực hiện các giao dịch nêu trên đều do các bên tự nguyện xác lập; bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền; việc lập hợp đồng ủy quyền, chấm dứt ủy quyền, ký hợp đồng chuyển nhượng và đăng ký biến động đều được thực hiện công khai, đúng trình tự thủ tục pháp luật.

Vì vậy, các đương sự này không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005115 ngày 17/9/2019 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5455 ngày 12/12/2019; đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Thanh H1 quá trình giải quyết vụ án trình bày:*

Thống nhất với toàn bộ lời trình bày, yêu cầu khởi kiện và ý kiến của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trang Mỹ D1 và ông Trần Thành S trình bày:*

Bà Trang Mỹ D1 và ông Trần Thành S trình bày, vào ngày 12/12/2019, bà và ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị D và ông Lê Thanh T1 đối với thửa đất số 604, tờ bản đồ số 53, diện tích 12.568,3 m², tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng, bà Phạm Thị D và ông Lê Thanh T1 là người đứng tên hợp pháp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 041224, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS00371, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 31/5/2016, đã đăng ký biến động thay đổi người sử dụng đất ngày 04/10/2019 sang tên bà Phạm Thị D và ông Lê Thanh T1.

Trước khi nhận chuyển nhượng, bà D1 và ông S có kiểm tra tình trạng pháp lý của thửa đất, thấy giấy chứng nhận do bà D và ông T1 đứng tên, không có ghi nhận

tranh chấp, kê biên hoặc hạn chế giao dịch; đồng thời việc chuyển nhượng được các bên thực hiện tại Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương theo đúng trình tự thủ tục công chứng.

Ngày 12/12/2019, các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5455, quyền số 10/2019 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2. Sau khi hợp đồng được công chứng, bà D1 và ông S đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng theo thỏa thuận cho bà Phạm Thị D và ông Lê Thanh T1, đồng thời nộp hồ sơ đăng ký biến động tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Sau khi hoàn tất thủ tục đăng ký, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T3 Mỹ Duyên và ông Trần Thành S vào ngày 31/12/2019.

Bà D1 và ông S trình bày rằng từ thời điểm nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận, bà và ông quản lý, sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp; đến khoảng năm 2021 mới được Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo triệu tập tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Thanh H1 với bị đơn bà Phạm Thị Diễm .

Bà D1 và ông S cho rằng khi nhận chuyển nhượng, bà và ông là người thứ ba ngay tình, việc giao kết hợp đồng được thực hiện công khai, có công chứng, căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp do bên chuyển nhượng đứng tên và đã hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên theo quy định pháp luật. Bà và ông không biết và cũng không thể biết về việc giữa bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Thanh H1 với bà Phạm Thị D, ông Lê Thanh T1 có tranh chấp hoặc mâu thuẫn từ trước.

Do đó, bà Trang Mỹ D1 và ông Trần Thành S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5455 ngày 12/12/2019, không đồng ý hủy kết quả đăng ký biến động quyền sử dụng đất đã cấp cho bà và ông; đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người nhận chuyển nhượng ngay tình theo quy định pháp luật.

** Quá trình giải quyết vụ án Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1:*

Không có ý kiến gì việc tranh chấp của các bên và đề nghị vắng mặt toàn bộ trong quá trình giải quyết vụ án.

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày:*

Văn phòng C2 nhận được Thông báo thụ lý đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo liên quan đến vụ án giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và bị đơn bà Phạm Thị Diễm . Căn cứ hồ sơ lưu trữ và bản tự khai của Công chứng viên Nguyễn Thị T4, đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5455, quyền số 10/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2019, Văn phòng C2 xác nhận việc công chứng hợp đồng nêu trên đã được Công chứng viên thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục và quy định của pháp luật. Ngoài nội dung nêu trên, Văn phòng C2 không có ý kiến gì khác, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và có đơn xin xét xử vắng mặt

Bản án sơ thẩm số 55/2026/DS-ST ngày 29/4/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

- Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đã tự nguyện rút tại phiên tòa, gồm: Yêu cầu buộc bị đơn thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền lãi; yêu cầu hủy đăng ký biến động quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc: Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Thanh H1 và bà Phạm Thị D; số công chứng 005115, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/9/2019, được công chứng tại Văn phòng C1.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc: Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2019 giữa bà Phạm Thị D, ông Lê Thanh T1 với bà Trang Mỹ D1 và ông Trần Thành S; số công chứng 5455, quyền số:10/2019/TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, kháng nghị, quy định về thi hành án.

Ngày 29/4/2026, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Ngày 14/5/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Thanh H1 kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và bà H trình bày tại phiên tòa ngày 16/9/2026: Thay đổi yêu cầu kháng cáo do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại vụ án. Đến ngày 18/9/2026, bà H có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện, đề nghị đình chỉ vụ án.

Ý kiến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Thanh H1: kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

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

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử phù hợp quy định pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, ý kiến của Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn bà Phạm Thị D, người có quyền nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L, ông Phạm Văn T, ông Trần Thành S, bà Trang Mỹ D1, đại diện Văn phòng C1, đại diện Văn phòng C2 có yêu cầu xét xử vắng mặt; ông Lê Thanh T1 vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt đương sự.

Quá trình nghị án phúc thẩm, nguyên đơn bà H có đơn ngày 16/9/2026 xin rút yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên, bị đơn bà D có văn bản trả lời không đồng ý việc rút đơn khởi kiện của bà H nên Hội đồng xét xử không chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn và xét xử vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 299 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Người liên quan ông Hồ Thanh H1 kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm với lý do ông và bà H là vợ chồng nhưng bà H đã giấu ông H1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản chung là thửa đất 604, tờ bản số 53 dẫn đến ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H1; quá trình tố tụng ông H1 không được triệu tập làm việc nên không nắm rõ nội dung vụ kiện; ông H1 không nhận bất kỳ số tiền nào từ hợp đồng đặt cọc giữa ông T, bà H, bà L và bà D.

Xét bản thân ông H1 đã cùng bà H ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005115 ngày 17/9/2019 với bà Phạm Thị D tại Văn phòng C1 chứng tỏ ông H1 có tham gia và hoàn toàn biết rõ giao dịch bà H chuyển nhượng tài sản chung là thửa đất 604, tờ bản số 53. Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, ông H1 có Hợp đồng ủy quyền cho bà H tham gia tố tụng vào ngày 15/10/2021 và có bản tự khai thống nhất với toàn bộ lời trình bày, yêu cầu khởi kiện và ý kiến của nguyên đơn bà H nên ông H1 kháng cáo cho rằng không được triệu tập làm việc nên không nắm rõ nội dung vụ kiện là không có căn cứ.

Bà H và ông H1 là vợ chồng nên việc bà H trực tiếp nhận tiền chuyển nhượng mà không có ông H1 ký tên nhận tiền cũng không làm thay đổi được bản chất, giá trị pháp lý của giao dịch chuyển nhượng đất chung mà hai vợ chồng đã xác lập. Vì vậy, ông H1 kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm với các lý do nêu trên là không có căn cứ chấp nhận.

Giữa vợ chồng ông H1, bà H nếu có tranh chấp số tiền chuyển nhượng sẽ được giải quyết tại vụ án khác theo quy định pháp luật.

[3] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm với lý do trong quá trình tố tụng bà H có đơn yêu cầu giám định nhưng đến nay chưa nhận được kết quả giám định, bản án cũng không đề cập đến kết quả giám định là vi phạm thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi của bà.

Xét bà H có yêu cầu giám định ngày 01/4/2026 yêu cầu giám định con số 2 trong Giấy ghi số tiền chuyển nhượng 2.640.000.000 đồng không phải do bà H viết ra. Bà H đã nộp tạm ứng 5.000.000 đồng. Tòa án đã thu thập bản chính tài liệu cần giám định và ra Quyết định trưng cầu giám định số 10/2024/QĐ-TCGD ngày 14/8/2024. Nhưng đến ngày 23/4/2025, chính bà H có Đơn xin rút yêu cầu giám định, xác định việc rút đơn là tự nguyện (bút lục 99) nên Tòa án cấp sơ thẩm không tiếp tục trưng cầu giám định là phù hợp. Ngày 23/6/2026, Tòa án đã chuyển trả tiền số

tiền tạm ứng 5.000.000 đồng vào tài khoản thanh toán 5505205204533 của bà Nguyễn Thị H mở tại Ngân hàng N1 Chi nhánh P theo Chứng từ giao dịch Giấy nộp tiền số 230626.0001.000036 ngày 23/6/2026 của Ngân hàng TMCP N2 chi nhánh P (bút lục 310). Vì vậy, bà H kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm với lý do này là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Về nội dung vụ án: Bà H kháng cáo về việc Tòa án sơ thẩm đã sử dụng Hợp đồng đặt cọc từ ngày 04/7/2019 đến 04/8/2019 của ông T thay thế cho thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà D với bà H là không phù hợp với thực tế, không đúng với sự thật khách quan, bà D không thanh toán tiền chuyển nhượng cho bà H, còn việc nhận tiền 4.000.000.000 đồng thuộc các giao dịch khác giữa bà D với bà H, giá chuyển nhượng trong hợp đồng không đúng thực tế.

Xét bà H thừa nhận có ký với ông Phạm Văn T (chồng bà Phạm Thị L) bản Hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2019 với nội dung chuyển nhượng thửa đất số 604, Tờ bản đồ số 53, diện tích 12.568,3 m² và cao su 10 năm tuổi trên phần đất này với giá chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng. Đất đặt cọc chuyển nhượng tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 041224, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 00371, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà H ngày 31/5/2016. Ông T đặt cọc 360.000.000 đồng ngay khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2019. Theo Điều khoản chung của Hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2019 bà H và ông T có thỏa thuận: *“Khi ra phòng công chứng bên B (ông T) được phép thay đổi người đứng tên sang hợp đồng chuyển nhượng và tài sản gắn liền quyền sử dụng đất”*.

Đến ngày 13/7/2019, ông T giao tiền cọc thêm 1.000.000.000 đồng cho bà H, chứng từ giao tiền được ông T và bà H viết, ký tên vào mặt sau của bản Hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2019 và các bên có thỏa thuận thêm là: *“Bên A bà Nguyễn Thị H cam kết ngừng cạo, giao lại cho bên B (ông T) quản lý cây cao su. Số tiền còn lại là 2.640.000.000 đồng (hai tỷ sáu trăm bốn mươi triệu đồng) sau khi ra công chứng bên B thanh toán hết số tiền còn lại cho bên A”*. Bà Phạm Thị D (chị vợ ông T) có ký tên làm chứng khi giao tiền ngày 13/7/2019. Điều này chứng minh được bà H đã biết bà D có tham gia việc chuyển nhượng đất với ông T và bà H. Tại phiên tòa, bà H cũng thừa nhận có giao toàn bộ cao su cho ông T cạo mủ từ ngày 13/7/2019 khi nhận thêm tiền cọc 1.000.000.000 đồng nhưng không thừa nhận việc giao toàn bộ cao su cho ông T cạo mủ chính là giao đất.

Ngày 06/8/2019, vợ chồng ông T, bà L cho rằng tiếp tục giao cho bà H số tiền chuyển nhượng còn lại 2.640.000.000 đồng, khi nhận tiền bà H có viết vào mặt sau của tờ giấy đặt cọc đã nhận đủ số tiền 2.640.000.000 đồng, ngay phía dưới phần giao tiền 1.000.000.000 đồng ngày 13/7/2019.

Cùng ngày 06/8/2019, vợ chồng bà H ông H1 ký Hợp đồng ủy quyền cho bà Phạm Thị L (vợ ông T) được toàn quyền thực hiện tất cả các quyền, nghĩa vụ đối với thửa đất ông T đã đặt cọc chuyển nhượng số 604, tờ bản đồ số 53, diện tích 12.568,3 m², thời hạn ủy quyền là 05 năm. Hợp đồng được Văn phòng C1 quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2019.

Đến ngày 17/9/2019, bà H, ông H1 và bà Phạm Thị L cùng lập văn bản chấm dứt Hợp đồng ủy quyền đã ký ngày 06/8/2019. Đồng thời trong cùng ngày 17/9/2019, bà H và ông H1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 604, tờ bản đồ số 53, diện tích 12.568,3 m² cho bà Phạm Thị D, hợp đồng được Văn phòng C1 công chứng.

Vợ chồng bà L, ông T cho rằng do có mối quan hệ gia đình nên có thỏa thuận với bà H, ông H1 là để cho bà D chi ruột bà L đứng tên nhận chuyển nhượng theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2019. Bà H không đồng ý lời trình bày của vợ chồng bà L, ông T mà cho rằng ông T không tiếp tục nhận chuyển nhượng nên bị mất tiền cọc theo Hợp đồng ngày 04/7/2019; sau đó bà H mới ký chuyển nhượng đất cho bà D và sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng công chứng ngày 17/9/2019 thì bà D không thanh toán tiền chuyển nhượng nên hợp đồng này vô hiệu.

Xét theo Điều khoản chung của Hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2019 thì các bên đã có thỏa thuận vợ chồng ông T, bà L được phép thay đổi người đứng tên sang hợp đồng chuyển nhượng và tài sản gắn liền quyền sử dụng đất khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng tại phòng công chứng. Bà H cho rằng có văn bản thông báo yêu cầu vợ chồng ông T để tiếp tục hợp đồng đặt cọc nhưng ông T từ chối nên phải chịu mất tiền cọc. Tuy nhiên, bà H không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông T nhận được các thông báo này, không được ông T chấp nhận. Ngược lại, bà D và ông T đã cung cấp được chứng cứ chứng minh bà H tiếp tục nhận số tiền chuyển nhượng còn lại 2.640.000.000 đồng đúng với thỏa thuận đặt cọc lần 02 ngày 13/7/2019. Xét bản thân vợ chồng bà H ông H1 tiếp tục ký Hợp đồng ủy quyền cùng ngày 06/8/2019 ngay khi nhận số tiền chuyển nhượng còn lại 2.640.000.000 đồng để cho bà L được toàn quyền thực hiện tất cả các quyền, nghĩa vụ đối với thửa đất số 604 mà ông T đã đặt cọc chuyển nhượng nên việc bà D cho rằng vợ chồng ông T, bà L vi phạm hợp đồng, từ bỏ tiền cọc 4.000.000.000 đồng là không phù hợp thực tế khách quan.

Quá trình xét xử sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bà H thừa nhận trực tiếp viết, ký tên vào mặt sau của tờ giấy đặt cọc nội dung: “6/8 Tôi Nguyễn Thị H đã nhận đủ số tiền là 640.000.000 Tôi cam kết giao toàn bộ đất và tài sản trên đất cho bà Phạm Thị L. Tôi cam kết không có khiếu nại về sau và hỗ trợ pháp lý trực trực hồ sơ” nhưng bà H trình bày con số 2 trước dãy số 640.000.000 trên giấy đặt cọc không phải do bà H viết. Bà H trình bày khi viết nội dung trên thì bà H chỉ nhận của bà L 640.000.000 đồng, ông Tấn T5 viết thêm số 2 vào trước các số 640.000.000 đồng. Bà H có yêu cầu giám định sau đó có Đơn xin rút yêu cầu giám định, xác định việc rút đơn là tự nguyện (BL 99) nên Tòa án cấp sơ thẩm không tiếp tục trưng cầu giám định là phù hợp.

Về nguồn gốc phần viết tay trên mặt sau của giấy đặt cọc nêu trên theo bà H trình bày: số tiền 640.000.000 đồng là do sau khi ông T bỏ cọc không mua đất, do cần tiền làm ăn nên vào ngày 06/8/2019 thông qua môi giới bà H biết bà L là người làm dịch vụ đáo hạn ngân hàng, cho vay nên bà H có vay của bà L 600.000.000 đồng, tính luôn lãi suất của 03 tháng là 40.000.000 đồng. Bà L yêu cầu bà H viết nội dung trên vào tờ giấy do bà L đưa (khi đưa bà L gấp giấy lại, bà H không biết đó là mặt sau của Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 04/7/2019). Tuy nhiên, trong suốt quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm bà H không cung cấp được hợp đồng vay bà L với số tiền 640.000.000 đồng. Nội

dung do chính bà H viết tay lại không thể hiện việc bà H vay tiền bà L, mà ngược lại bà H đã ghi rõ nhận đủ tiền, cam kết giao toàn bộ đất và tài sản trên đất cho bà Phạm Thị L là hoàn toàn phù hợp với thỏa thuận đặt cọc lần 2 ngày 13/7/2019 là giao 2.640.000.000 đồng còn lại sau khi ký hợp đồng công chứng, đồng thời tất cả cùng được viết trên cùng mặt sau tờ Giấy đặt cọc ngày 04/7/2019. Trong quá trình nghị án phúc thẩm, bà H xin rút đơn khởi kiện và thay đổi lời khai cho rằng việc bà H viết giấy này là do nhầm lẫn đất ở vị trí khác không liên quan gì đến thửa 604 tờ 53 mà bà đã chuyển nhượng cho bà D nhưng xét việc bà H nhiều lần thay đổi lời khai mâu thuẫn nhau, không phù hợp với các chứng cứ khác như đã phân tích ở trên nên không có căn cứ chấp nhận. Mặt khác, toàn bộ các con số 2.640.000.000 đồng trên mặt sau tờ Giấy đặt cọc ngày 04/7/2019 được viết liền nhau, không có dấu hiệu chen thêm vào, chính bà H có yêu cầu giám định sau đó tự nguyện rút đơn yêu cầu, bản thân bà H đã thừa nhận giao cây cao su cùng thửa đất gắn liền cho ông T cạo mủ từ ngày 13/7/2019. Sau khi nhận tiền của vợ chồng bà L, ông T cho đến ngày 29/3/2021 bà H mới khởi kiện bà D vì cho rằng bà D không thanh toán tiền chuyển nhượng mà hoàn toàn không khởi kiện ông T, bà L về việc vi phạm hợp đồng, không thanh toán đủ tiền chuyển nhượng. Hiện nay bà H xin rút đơn khởi kiện nhưng không được bà D chấp nhận. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà H và có đủ cơ sở để xác định bà L, ông T đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho bà H nhưng để cho bà D (là chị ruột bà L) đứng tên nhận chuyển nhượng với bà H, ông H1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 ngày 17/9/2019.

[5] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, xét kháng cáo của bà H, ông H1 không có căn cứ chấp nhận, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng.

[6] Về án phí: bà H, ông H1 phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 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 của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

- Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Thanh H1.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2026/DS-ST ngày 29/4/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo

Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0030072 ngày 14/5/2026 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Hồ Thanh H1 phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0030128 ngày 14/5/2026 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THA DS Khu vực 19-TP.HCM;
- TAND Khu vực 19-TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ (94).

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



Phan Trí Dũng