

**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: 1542/2026/DS-PT
Ngày 13 - 8 - 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 Đinh Thị Mộng Tuyết.

- 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 Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 8 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 1009/2026/TLPT-DS ngày 23 tháng 06 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 197/2026/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 4149/2026/QĐXXPT-DS ngày 30 tháng 6 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 11318/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1983; CCCD số 001083054789; địa chỉ: Số F khu phố Đ, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trọng Đ, sinh năm 1971; CCCD; địa chỉ: 7 T, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh – là người đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 07/7/2026. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Phạm Nguyễn Quan T1, sinh năm 1995; CCCD số 074195005069; thường trú: 33/15 khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: Số G đường H, khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Vũ Đình D, sinh năm 1979; địa chỉ: Tạm hóa T, công đá B - Tổ H, ấp E, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 23/12/2025). Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Trọng H, sinh năm 1983;

2. Bà Lê Thị Kim C, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: Số I, Đường số I, khu phố E, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đinh Ngọc T2, sinh năm 1998; địa chỉ: Số D Đường B, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 17/01/2026 và ngày 24/01/2026). Vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Trọng L, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ A, khu phố Đ, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

4. Ông Bùi Nhật T3, sinh năm 1964; địa chỉ: Số E Đường E, khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

5. Ông Hồ Sỹ N, sinh năm 1983; địa chỉ: Số I Đường số I, khu phố A, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

6. Bà Lê Thị Hoàng D1, sinh năm 1987; địa chỉ: căn hộ A, tầng A, Tòa S1.01, khu dân cư và công viên P, E N, khu phố D, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

7. Bà Đinh Thị Cẩm V, sinh năm 1987; địa chỉ: Số F đường H, khu phố Đ, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Người kháng cáo: nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ngày 17/4/2024, ông T mua căn nhà (pháp lý là sổ chung) có diện tích 58,8m² thuộc một phần thửa đất số 2632, tờ bản đồ số 3DH.2, địa chỉ khu đất: khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh). Căn nhà nêu trên là một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 2632, tờ bản đồ 3DH.2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BC 695377, số vào sổ cấp GCN: CH01811 do UBND thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/3/2011, đứng tên ông Nguyễn Trọng L. Giá mua bán là: 1.320.000.000 đồng. Ngày 01/4/2024, ông T ký kết hợp đồng đặt cọc và giao tiền cọc cho bên bán số tiền 100.000.000 đồng. Ngày 17/04/2024, ông T thanh toán đủ cho bên bán bằng phương thức chuyển khoản đến tài khoản cho người bán là bà Lê Thị Kim C số tài khoản: 6100215079002 số tiền còn lại 1.220.000.000 đồng; đồng thời hai bên tiến hành lập Vi bằng số 265/2024/VB-TPLDA ngày

17/4/2024 để ghi nhận về toàn bộ giao dịch với số tiền 1.320.000.000 đồng. Bên bán đã bàn giao nhà đất và giấy tờ nhà đất cho bên mua ngay sau khi nhận đủ số tiền thanh toán nói trên. Do phần diện tích nhà đất mua bán chưa đủ điều kiện tách thửa sang tên theo quy định nên hai bên đã lập hợp đồng mua bán giấy tay trong cùng ngày 17/4/2024, theo đó bên bán thỏa thuận khi có đủ điều kiện tách thửa sang tên thì bên bán hỗ trợ liên hệ cơ quan chức năng để hoàn tất thủ tục sang tên cho bên mua theo đúng quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông T có hứa với bà T1 nếu bán được tài sản với giá 1.400.000.000 đồng theo tài liệu chứng cứ bà T1 giao nộp nhưng nguyên đơn xác định đó chỉ là lời hứa có điều kiện, nếu bán được thì mới đưa cho bà T1 số tiền 700.000.000 đồng. Trên thực tế đến nay tài sản vẫn chưa bán được nên lời hứa của ông T với bà T1 không có giá trị. Nguyên đơn xác định toàn bộ số tiền chuyển nhượng là tiền của ông T nên không đồng ý trả cho bà T1 số tiền 700.000.000 đồng như bà T1 yêu cầu. Ông T xác định chỉ một mình ông T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H và bà C.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Buộc bà Phạm Nguyễn Quan T1 bàn giao cho ông Nguyễn Văn T căn nhà có diện tích 58,8m² tại địa chỉ khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc một phần thửa đất số 2632, tờ bản đồ số 3DH.2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC695377, số vào sổ cấp GCN CH01811 do UBND thị xã D cấp ngày 02/3/2011 đứng tên ông Nguyễn Trọng L. Sau đó ông T yêu cầu khởi kiện bổ sung đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán ngày 01/04/2024 giữa bên bán là Lê Thị Kim C, ông Phạm Trọng H, bên mua là Nguyễn Văn T và bà Phạm Nguyễn Quan T1 là hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật về đất đai và đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Ông T xác định chỉ một mình ông T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H và bà C nên trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc bà Phạm Nguyễn Quan T1 giao trả lại nhà đất cho ông T để ông T thực hiện nghĩa vụ với bên bán là ông H và bà C.

- *Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Phạm Nguyễn Quan T1 và người đại diện hợp pháp của bà T1 trình bày:* Bà T1 kinh doanh bán cà phê và các loại nước giải khát tại khu phố Đ, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Văn T là khách hàng thường xuyên đến quán uống cà phê. Do bà T1 có nhu cầu mua một căn hộ hoặc căn nhà nhỏ để hai mẹ con làm nơi sinh sống nhưng do bà không có nhiều tiền và cũng không hiểu biết về thủ tục mua bán nên có nhờ ông T tìm hộ cũng như giúp bà thực hiện thủ tục mua. Sau một khoảng thời gian thì ông T đề nghị với bà T1 là góp tiền mua chung với ông căn nhà của vợ chồng ông Phạm Trọng H – bà Lê Thị Kim C mỗi người góp một nửa vì bà không đủ tiền để mua một mình. Bà T1 đồng ý với đề nghị trên của ông T. Sau đó, bà T1 và ông T đã đến xem nhà của vợ chồng ông H, bà C và thống nhất mua căn nhà có diện tích 58,8m² thuộc một phần thửa đất số 2632, tờ bản đồ số 3DH.2, tọa lạc tại khu phố T, phường Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất số BC 695377 do UBND thị xã D cấp ngày 02/3/2011 đứng tên ông Nguyễn Trọng L thuộc sở hữu của vợ ông H, bà C với giá mua là 1.320.000.000 đồng, bà T1 góp một nửa số tiền trên là 660.000.000 đồng. Sau khi các bên thống nhất giá cả mua bán và ngày ký vi bằng hợp đồng chuyển nhượng thì ngày 01/4/2024 bà T1 và ông T đặt cọc số tiền là 100.000.000 đồng. Theo thỏa thuận ngày 17/4/2024, bà T1 và ông T cùng với vợ chồng ông H, bà C đến Văn phòng T4 thực hiện ký Vi bằng về việc chuyển nhượng căn nhà trên.

Sau khi ký vi bằng và hợp đồng chuyển nhượng thì bà T1 và ông T đã thanh toán hết số tiền còn lại là 1.220.000.000 đồng cho ông H, bà C. Số tiền góp một nửa của bà T1 là 660.000.000 đồng, bà T1 đưa tiền mặt cho ông T rất nhiều lần kể từ ngày hai bên tiến hành đặt cọc mua nhà (vì bà không sử dụng tài khoản ngân hàng) cho đến ngày hai bên ký vi bằng là bà đã đưa đủ số tiền góp cho ông T. Ông T, bà T1 thỏa thuận sau khi mua nhà thì mẹ con bà T1 ở còn giấy tờ mua nhà thì giao cho ông T giữ, nếu sau này có bán thì bán tối thiểu với giá là 1.400.000.000 đồng và mỗi người lấy một nửa. Do đó sau khi mua nhà của vợ chồng ông H, bà C thì mẹ con bà T1 ở trong căn nhà này từ ngày đó cho đến nay. Sau một thời gian bà T1 vào căn nhà này ở thì bà và ông T bất hòa, ông T yêu cầu bà thanh toán lại số tiền ông T góp mua nhà là 365.000.000 đồng thì ông sẽ ra ký vi bằng chuyển nhượng hết căn nhà trên cho bà, nhưng do lúc đó bà không có tiền để đưa nên ông T bắt bà viết giấy mượn số tiền trên và cam kết chậm nhất đến ngày 31/12/2024 thì phải trả hết số tiền này cho ông T. Nhưng mới đến ngày 09/10/2024, ông T lại yêu cầu bà viết giấy cam kết hủy bỏ giấy vay tiền trên và thống nhất bán căn nhà trên với giá là 1.400.000.000 đồng và ông T sẽ đưa cho bà là 700.000.000 đồng. Bà T1 cũng đồng ý theo đề nghị của ông T và đã viết giấy cam kết với nội dung trên có xác nhận của ông T (đồng thời bà T1 cũng đã ghi âm nội dung trao đổi này). Bà T1 là mẹ đơn thân hiện đang phải nuôi con nhỏ, hoàn cảnh gia đình rất neo đơn. Bản thân bà T1 hạn chế hiểu biết về pháp luật do đó đề nghị Q tòa xem xét bảo vệ quyền lợi chính đáng của bà và tạo điều kiện cho bà có điều kiện nuôi dưỡng con trai bà thành người làm tròn bổn phận người mẹ. Nếu Tòa án xem xét hợp đồng vô hiệu thì đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; mặc dù giá trị hợp đồng là 1.320.000.000 đồng nhưng ông T đã cam kết sẽ đưa cho bà T1 số tiền là 700.000.000 đồng nên nếu hợp đồng vô hiệu thì bà T1 đề nghị người bán trả cho bà số tiền 700.000.000 đồng, số tiền còn lại thì giao cho ông T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Cẩm V trình bày:* Ông T là chồng hợp pháp của bà V. Bà V không có quan hệ thân thích hoặc quen biết gì đối với bà T1. Bà không biết việc ông T, bà T1 ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Bản cam kết (về việc mua bán nhà gắn liền với đất) ngày 17/4/2024 với ông H và bà C đối với phần nhà đất diện tích 58,8m² tọa lạc tại khu phố Đ, phường Đ. Sau khi mua bán xong bà cũng không được ông T hoặc bà T1 cho biết thông tin về tài sản. Đến lúc xảy ra kiện tụng, vào khoảng tháng 10/2024, ông T làm đơn khởi kiện bà T1 thì tự ông T nói cho bà biết về nhà đất này. Bà V xác định, ông T sử dụng nguồn tiền từ việc kinh doanh của gia đình, trước đó bà vay Ngân hàng số tiền 700.000.000 đồng đưa cho ông T để làm ăn. Bà V không biết việc ông T sử dụng tiền để nhận chuyển nhượng tài sản mà cho

bà T1 đứng tên như vậy. Số tiền còn lại dùng để nhận chuyển nhượng tài sản thì ông T tự lấy trong khoản tiền kinh doanh của hai vợ chồng. Do đó, bà khẳng định toàn bộ số tiền ông T sử dụng để nhận chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Trước khi khởi kiện ở Tòa án thì bà biết giữa ông T với bà T1 có phát sinh mâu thuẫn, có lẽ vì sợ bà T1 nói cho bà biết về hợp đồng chuyển nhượng chung với bà T1 nên ông T mới viết giấy tay cho bà T1, hứa trả cho bà T1 700.000.000 đồng khi bán nhà đất. Từ những cuộc nói chuyện giữa ông T và bà T1 thì bà mới biết bà T1 chỉ đóng góp 200.000.000 đồng đưa cho ông T để mua nhà đất này. Sau khi ông T đòi nhà đất thì bà T1 yêu cầu ông T phải đưa cho bà T1 một nửa giá trị tài sản tương đương 700.000.000 đồng thì mới đồng ý trả lại. Mọi giao dịch liên quan đến nhà đất mà hiện nay đang tranh chấp thì bà đều không biết. Bà cũng không biết việc bà T1 là người sử dụng căn nhà này cho tới khi sự việc xảy ra.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà V đề nghị Tòa án chấp nhận. Bà không đồng ý phương án hòa giải nào giữa ông T với bà T1. Trong vụ án này bà không có yêu cầu độc lập, cũng không có ý kiến gì đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả đo đạc và kết quả định giá đã thực hiện trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hoàng D1 xác định không còn liên quan bất cứ việc gì, vấn đề nào của căn nhà địa chỉ 7 khu phố T, phường Đ. Bà D1 yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Nhật T3 xác định không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Sỹ N xác định không còn liên quan gì đến thửa đất và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Trọng H và bà Lê Thị Kim C và người đại diện hợp pháp của ông H, bà C trình bày: Ông H và bà C xác định đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất thông qua hình thức lập vi bằng với ông T, bà T1. Ông, bà đã giao nhà đất và nhận đủ tiền. Nếu tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì ông bà đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng theo quy định.

Bản án sơ thẩm số 197/2026/DS-ST ngày 28/4/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn bà Phạm Nguyễn Quan T1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Trọng H và bà Lê Thị Kim C.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Phạm Trọng H, bà Lê Thị Kim C với ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Nguyễn Quan T1 theo “Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất ngày 14/7/2024” bị vô hiệu.

1.2. Buộc ông Phạm Trọng H, bà Lê Thị Kim C có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Đinh Thị Cẩm V số tiền chuyển nhượng đã nhận là 660.000.000đ (sáu trăm sáu mươi triệu đồng).

1.3. Buộc ông Phạm Trọng H, bà Lê Thị Kim C có trách nhiệm trả cho bà Phạm Nguyễn Quan T1 số tiền chuyển nhượng đã nhận là 660.000.000đ (sáu trăm sáu mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Ông Nguyễn Văn T, bà Đinh Thị Cẩm V, bà Phạm Nguyễn Quan T1 có trách nhiệm giao trả cho ông Phạm Trọng H và bà Lê Thị Kim C quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế là 58,8m² (phần đất ký hiệu A) thuộc một phần của thửa đất số 2632; tờ bản đồ số 3DH.2; tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, 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 BC 695377 do Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/3/2011, để ông Phạm Trọng H, bà Lê Thị Kim C quản lý và tiếp tục xử lý các vấn đề liên quan đến phần đất này nếu có tranh chấp xảy ra có liên quan đến các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại với các đương sự khác (nếu có yêu cầu). [Phần A - trên bản vẽ kèm theo].

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc buộc bà Phạm Nguyễn Quan T1 bàn giao cho ông Nguyễn Văn T căn nhà có diện tích 58,8m² tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc một phần thửa đất số 2632, tờ bản đồ số 3DH.2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 695377 do Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/3/2011.

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

Ngày 13/5/2026, nguyên đơn Nguyễn Văn T kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến của nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu sửa án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của bị đơn trình bày: không chấp nhận kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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, ý kiến của Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Trọng H, bà Lê Thị Kim C, ông Nguyễn Trọng L, bà Đinh Thị Cẩm V vắng mặt, ông Bùi Nhật T3, ông Hồ Sỹ N, bà Lê Thị Hoàng D1 có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông H, bà C hoàn trả cho ông T số tiền chuyển nhượng 1.320.000.000 đồng; ông T và bà T1 hoàn trả lại căn nhà 58,8m² cho ông H, bà C.

Bà T1 không chấp nhận kháng cáo vì cho rằng có hùn vốn với ông T mua nhà, đất với số tiền là 660.000.000 đồng, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Xét tuy bà T1 không cung cấp được biên bản giao cho ông T số tiền hùn vốn 660.000.000 đồng nhưng theo “*Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất*” được lập vi bằng ngày 14/7/2024 thể hiện bà T1 cùng đứng tên với ông T khi nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông H, bà C. Ông T cho rằng để bà T1 đứng tên mua nhà chỉ với mục đích nhằm giúp đỡ bà T1 thuận tiện đăng ký tạm trú để xin cho con của bà T1 vào trường học theo nguyện vọng.

Tuy nhiên, hồ sơ vụ án thể hiện ông T và bà T1 không có mối quan hệ thân thuộc, bản thân bà T1 có hộ khẩu thường trú ở phường Đ, thời điểm chuyển nhượng con của bà T1 đang được đi học mà không cần phải có đăng ký tạm trú tại thửa đất chuyển nhượng này. Thậm chí đến nay bà T1 chỉ được xác nhận đang sinh sống tại đây chứ chưa đăng ký tạm trú được như ông T trình bày. Vì vậy, có cơ sở xác định căn nhà diện tích 58,8m² tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc một phần thửa đất số 2632, tờ bản đồ số 3DH.2 là tài sản do ông T và bà T1 cùng mua chung.

Theo văn bản cam kết ngày 09/10/2024 được bà T1, ông T ký, ghi tên xác nhận có nội dung: “*Tôi tên là Phạm Nguyễn Quan T1 hôm trước tôi có ghi một tờ giấy vay của ông Nguyễn Văn T là 365.000.000 và đến 31/12/2024. Nếu tôi chuẩn bị đủ số tiền đó thì ông T sẽ sang tên và chuyển quyền sử dụng căn nhà qua hết tên tôi. Nay ngày 09/10/2024, sẽ hủy tờ giấy vay 365.000.000 triệu đó (ba trăm*

sáu mươi lăm triệu). Hôm nay là ngày 9/10/2024 tôi và ông T đồng ý bán căn nhà 72/9, Hai bên thống nhất chào giá 1,4 tỉ và tôi sẽ nhận được 700.000.000 (bảy trăm triệu đồng). Nếu có trượt giá dưới 1,4 tỉ ông T vẫn đưa tôi nhận đủ 700.000.000 (Bảy trăm triệu đồng). Cam kết dù có gì cả 2 cũng không thay đổi ý định”. Nội dung văn bản trên đã thể hiện rõ ông T và bà T1 mỗi người góp ½ giá trị khi mua căn nhà, đất 58,8m² tại khu phố T. Thực tế hai bên mua nhà, đất với giá 1.320.000.000 đồng thì mỗi người đóng góp là 660.000.000 đồng. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp, nguyên đơn kháng cáo là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, xét kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng.

[4] Về án phí: Nguyên đơn ông T phải chịu.

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 ông Nguyễn Văn T.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 197/2026/DS-ST ngày 28/4/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0029717 ngày 13 tháng 5 năm 2026 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 16 - 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 16-TP.HCM;
- TAND Khu vực 16-TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- VT(2);
- Lưu: Hồ sơ (94).

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

Phan Trí Dũng



16.07.2026 11:11

