

Bản án số: 730/2026/DS-PT

Ngày 15-4-2026

V/v “tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và tài sản gắn liền
với 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: Bà Nguyễn Ngọc Mai.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Huỳnh;

Bà Trần Thị Thanh Trúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Dung - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Trần Thị
Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 15 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự
thụ lý số 1496/2025/TLPT-DS ngày 15/12/2025 về việc “tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 22/8/2025 của Tòa án
nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 995/2026/QĐ-PT ngày
25/02/2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 3106/2026/QĐ-PT ngày
10/3/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Võ Thị Hoàng O, sinh năm 1969; địa chỉ: số C (số C),
đường T, tổ G, khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là
phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thúy N, sinh năm 1963; địa chỉ thường trú: số
E, khu phố I, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành
phố Hồ Chí Minh); địa chỉ hiện nay: số A, đường L, khu H, phường P, thành
phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt khi
xét xử vắng mặt khi tuyên án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;

Cơ quan kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Thi hành án dân sự Thành phố H; địa chỉ trụ sở chính: số C, đường N, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 15, số F, đường V, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Lưu Thị Huyền N1 - Chấp hành viên Trung cấp, Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 15, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 01/QĐ-THADS ngày 21/8/2025), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Lê Hải Đ, sinh năm 1984; địa chỉ: số A, đường số C, khu phố G, phường H, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (nay là khu phố F, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

3. Ông Phạm Ngọc L, sinh năm 1995; địa chỉ thường trú: số E, khu phố I, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ hiện nay: số A, đường L, khu H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Bà Phạm Ngọc Kim T, sinh năm 1987; địa chỉ thường trú: số C, tổ G, khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ hiện nay: số A, đường L, khu H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Ông Võ Đức L1, sinh năm 1969, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

6. Ông Võ Hoàng A, sinh năm 1989, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

7. Ông Võ Đức D, sinh năm 1990, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

Cùng địa chỉ: số C (số C) đường thích Q, tổ G, khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Võ Thị Hoàng O, bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hải Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết, nguyên đơn bà Võ Thị Hoàng O trình bày:

Cha mẹ của bà Võ Thị Hoàng O là bà Nguyễn Thị Hồng H (chết năm 2007) và ông Võ Văn M (chết năm 1981) có diện tích đất 195,9m², thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X983356, số vào sổ 00089 QSDĐ/H ngày 26/5/2004 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Hồng H. Trên đất có 01 căn nhà

cấp 4 diện tích sàn 80,98m², kết cấu móng gạch, cột gạch, tường gạch, nền gạch tàu + xi măng, mái tole.

Năm 2006, bà H đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Thúy N và ông Phạm Ngọc D1. Ông D1, bà N đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất ngày 02/02/2007, đăng ký quyền sở hữu nhà và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số vào sổ 1044/GCN/2007 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Phạm Ngọc D1, bà Nguyễn Thị Thúy N với diện tích nhà là 80,98m².

Đến ngày 05/11/2007, ông D1 và bà N đã chuyển nhượng lại toàn bộ nhà đất trên cho bà O với giá 500.000.000 đồng. Do khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thì ông D1 và bà N cho rằng hiện phần đất này ông D1 và bà N đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP S nên nếu thống nhất mua thì hai bên sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay, sau này giải chấp được thì hai bên sẽ đến phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Khi nghe bà N và ông D1 nói vậy, vì tin tưởng nên bà O đã đồng ý mua, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng phần nhà đất trên bằng giấy tay ngày 05/11/2007.

Sau khi mua lại nhà đất trên của ông D1 và bà N, bà O và chồng của bà O tên Võ Đức L1 đã xây dựng thêm căn nhà cấp 4 có kết cấu mái tole, vách tường, nền gạch men rồi cùng với các con tên Võ Hoàng A, Võ Đức D sinh sống cho đến nay. Còn căn nhà cũ trước đây theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở ngày 07/9/2007 của cha mẹ bà O xây dựng thì hiện tại xuống cấp không còn sử dụng được nữa (nằm trên diện tích đất bán cho bà N).

Do thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng đã lâu mà vẫn chưa sang tên được, giá trị phần đất cũng đã thay đổi theo giá thị trường nên các bên đã thống nhất lại với giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng. Do phần đất tại thời điểm này (năm 2022) đang thế chấp cho Ngân hàng nên ngày 24/01/2022, bà O đã bỏ ra số tiền 1.524.567.000 đồng trả thay cho bà N, ông D nhằm giải chấp tài sản từ ngân hàng ra, nhưng do bà N và ông D đang phải thi hành án đối với quyết định và bản án của Tòa án trước đó nên sau khi giải chấp tài sản, các bên chưa kịp ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì bị cơ quan thi hành án ngăn chặn cho đến nay. Bà O và bà N tiến hành lập Vi bằng ghi nhận sự việc chuyển nhượng đất giữa hai bên cũng như việc thanh toán số tiền chuyển nhượng của bà O, với tổng số tiền bà O đã trả đủ 3.000.000.000 đồng, cụ thể là ngày 20/5/2007 thanh toán 500.000.000 đồng; ngày 24/01/2022, bà O bỏ ra số tiền 1.524.567.000 đồng trả cho ngân hàng thông qua hình thức nhờ ông Lê Hải Đ chuyển khoản để trả nợ cho Công ty D3.

Do nhà đất nêu trên bà O đã nhận chuyển nhượng của bà N và ông D, đến nay đã thanh toán hết tiền chuyển nhượng nhưng vẫn chưa tiến hành sang tên được cho bà O, do đó bà O khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 05/11/2007 được ký kết giữa ông

Phạm Ngọc D1, bà Nguyễn Thị Thúy N với bà Võ Thị Hoàng O đối với phần đất diện tích 195,9m² (đo đạc thực tế 192,4m²), thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X983356, số vào sổ 00089 QSDĐ/H ngày 26/5/2004 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Hồng H, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc D1, bà Nguyễn Thị Thúy N ngày 02/02/2007.

Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích sàn 80,98m², kết cấu móng gạch, cột gạch, tường gạch, nền gạch tàu+xi măng, mái tole; theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số vào sổ 1044/GCN/2007 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Phạm Ngọc D1, bà Nguyễn Thị Thúy N ngày 07/9/2007. Đo đạc thực tế là căn nhà cấp 4 có diện tích 61,4m², kết cấu mái tole, vách tường, nền gạch men.

Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì yêu cầu bà N trả lại cho bà O diện tích đất 95,9m², trên đất có 01 căn nhà cấp 4, chứ không phải yêu cầu bà N trả cho bà O số tiền bà O đã thanh toán là 3.000.000.000 đồng cùng với tiền lãi với mức 0,83%/tháng tính từ ngày 24/01/2022 đến khi xét xử sơ thẩm, vì trong đó có 500.000.000 đồng bà O thanh toán là tương ứng diện tích đất 95,9m² gia đình bà O đang quản lý, sử dụng; đồng thời yêu cầu bà N trả cho bà O số tiền 1.524.567.000 đồng (tương ứng diện tích đất 100m²) cùng với tiền lãi với mức lãi suất theo quy định pháp luật tính từ ngày 24/01/2022 đến khi xét xử.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết, bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy N trình bày:

Bà N và ông Phạm Ngọc D1 là vợ chồng, nhưng đã ly hôn vào ngày 10/11/2017. Giữa bà N với ông D1 có với nhau 01 con chung tên là Phạm Ngọc L. Trước đó, ông D1 và bà Trần Thị Xuân H1 là vợ chồng nhưng đã ly hôn vào năm 1990. Bà H1 và ông D1 có 01 con chung tên Phạm Ngọc Kim T. Đến ngày 21/12/2017, ông D1 bị bệnh chết.

Nguồn gốc của phần diện tích đất 195,9m², thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X983356, số vào sổ 00089 QSDĐ/H ngày 26/5/2004 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Hồng H, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc D1, bà Nguyễn Thị Thúy N ngày 02/02/2007. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích sàn 80,98m², kết cấu móng gạch, cột gạch, tường gạch, nền gạch tàu+xi măng, mái tole theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số vào sổ 1044/GCN/2007 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Phạm Ngọc D1, bà Nguyễn Thị Thúy N ngày 07/9/2007 là do bà N và chồng tên Phạm Ngọc D1 nhận chuyển nhượng của mẹ bà O là bà Nguyễn Thị Hồng H vào năm 2006.

Đến năm 2007, bà O có nhu cầu mua lại nhà đất trên, nhưng khi đó nhà đất đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP S nên nếu đồng ý mua thì chỉ ký bằng giấy tay. Sau khi hai bên thống nhất chuyển nhượng với giá 500.000.000 đồng thì đã ký hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay vào ngày 05/11/2007. Ông D1 hứa lấy số tiền chuyển nhượng 500.000.000 đồng từ bà O để trả cho Ngân hàng nhằm giải chấp tài sản ra, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng, nhưng rồi không thực hiện mà lại tiếp tục thế chấp nhằm đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH D3, sau đó Công ty D3 không trả được tiền cho Ngân hàng nên Ngân hàng đã khởi kiện. Đến ngày 21/12/2017, ông D1 chết. Nhưng do giữa bà N và ông D1 còn phải thi hành khoản nợ cho những người được thi hành án đối với quyết định, bản án trước đó của Tòa án nên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một tiến hành kê biên nhà đất trên.

Đến năm 2022, các bên thống nhất lại giá chuyển nhượng theo đúng giá thực tế thị trường là 3.000.000.000 đồng. Nhằm giải chấp tài sản ra để ký hợp đồng chuyển nhượng và tiến hành thủ tục sang tên cho bà O nên ngày 24/01/2022, chính bà O là người thay bà trả N số tiền 1.524.567.000 đồng cho Ngân hàng TMCP S đối với khoản nợ của Công ty D3, nhưng khi mới trả xong tiền, giải chấp ra thì lại bị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T tiến hành kê biên nhà đất trên. Cho nên, hai bên đã nhờ Văn phòng T4 ghi nhận việc chuyển nhượng cũng như thanh toán tiền chuyển nhượng của bà O.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà O thì bà N thống nhất. Bà N yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 05/11/2007 để đảm bảo quyền lợi cho bà O.

Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/11/2007 vô hiệu, bà O yêu cầu bà N trả lại cho bà O diện tích đất 95,9m², trên đất có 01 căn nhà cấp 4 và trả số tiền 1.524.567.000 đồng cùng tiền lãi với mức lãi suất theo quy định của pháp luật tính từ ngày 24/01/2022 đến khi xét xử thì bà N đồng ý.

Đối với việc Tòa án đưa người được thi hành án bà Nguyễn Thị T1 và bà Từ Nguyễn Diễm H2 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì bà N không đồng ý, vì bà T1 và bà H2 không liên quan gì đến vụ án này, họ chỉ là người được thi hành án đối với bản án, quyết định mà đã được Tòa án giải quyết xong, hiện nay Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T là người đang thi hành án đối với bản án và quyết định của Tòa án thì chỉ có Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một (Cơ quan kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Thi hành án dân sự Thành phố H) trình bày:

Ngày 06/6/2013 và ngày 20/8/2015, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một ban hành Quyết định thi hành án số 2472/QĐ-

CCTHADS và số 3140/QĐ-CCTHADS cho thi hành khoản:

- Bà Nguyễn Thị Thúy N có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị T1 số tiền 4.886.189.074 đồng và tiền lãi suất chậm thi hành án.

- Ông Phạm Ngọc D1 và bà Nguyễn Thị Thúy N có trách nhiệm liên đới trả cho bà Từ Thị Diễm H3 số tiền 921.250.000 đồng.

Quá trình tổ chức thi hành án, ông Phạm Ngọc D1 đã chết; bà N và người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông D1 vẫn chưa thực hiện xong các khoản nói trên.

Kết quả xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cho thấy: Ông Phạm Ngọc D1 và bà Nguyễn Thị Thúy N có tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 195,9m², thuộc thửa số 61, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 983356, số vào sổ 00089 QSDĐ/H ngày 26/5/2004 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Hồng H, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc D1, bà Nguyễn Thị Thúy N ngày 02/02/2007. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích sàn 80,98m², kết cấu móng gạch, cột gạch, tường gạch, nền gạch tàu+xi măng, mái tole theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số vào sổ 1044/GCN/2007 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Phạm Ngọc D1, bà Nguyễn Thị Thúy N ngày 02/02/2007. Đồng thời, toàn bộ tài sản nêu trên của ông D1 và bà N cũng đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh B. Đến ngày 24/01/2022, quyền sử dụng đất này được giải chấp, do đó, Chấp hành viên Chi cục đã ban hành Quyết định số 69/QĐ-CCTHADS ngày 08/7/2022 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của ông D1 và bà N để đảm bảo việc thi hành án.

Ngày 13/3/2023, Chi cục Thi hành án dân sự nhân được Thông báo về việc thụ lý vụ án bổ sung số 201/TB-TLVA ngày 01/3/2023 của Tòa án về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên của bà Võ Thị Hoàng O.

Chi cục Thi hành án dân sự nhận thấy:

Thứ nhất, căn nhà và quyền sử dụng đất nêu trên sau khi ông D1 và bà N nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Hồng H thì đã được ông D1 và bà N thế chấp tại Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh B. Sau đó, Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh B khởi kiện và được tuyên phát mãi theo Bản án số 19/2015/KDTM-ST ngày 16/10/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng.

Thứ hai, giao dịch giữa ông D1, bà N và bà O là tờ giấy viết tay, không đảm bảo về mặt hình thức cũng như nội dung.

Do đó, để đảm bảo việc thi hành quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án, Chi cục Thi hành án dân sự đề nghị Tòa án xem xét giải quyết không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D1, bà N và bà

O ngày 05/11/2007.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hải Đ trình bày:

Ngày 24/01/2022, ông Đ có cho bà Nguyễn Thị Thúy N vay số tiền 1.700.000.000 đồng, mục đích vay là để giải chấp tài sản của bà Nguyễn Thị Thúy N và ông Phạm Ngọc D1 tại Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh B, thời hạn vay tính từ ngày 24/01/2022 đến ngày 24/02/2022, phương thức vay là chuyển khoản vào tài khoản số 002470406000561 của Công ty TNHH T5 L tại Ngân hàng để ngân hàng thu nợ và tất toán khoản vay, số tiền là 1.524.567.000 đồng, số tiền còn lại thì chuyển khoản vào tài khoản của bà Lý Thiên T2 (là con của bà N), lãi suất 3%/tháng là 51.000.000 đồng. Việc vay tiền hai bên lập hợp đồng vay tiền ngày 24/01/2022.

Sau khi trả tiền cho Ngân hàng và giải chấp tài sản thế chấp, ông Đ giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 983356, số vào sổ 00089 QSDĐ/H ngày 26/5/2004 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Hồng H, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc D1, bà Nguyễn Thị Thúy N ngày 02/02/2007 và bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số vào sổ 1044/GCN/2007 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Phạm Ngọc D1, bà Nguyễn Thị Thúy N ngày 07/9/2007. Sau khi vay tiền, bà N có trả lãi được vài kỳ thì ngưng cho đến nay.

Đối với việc tranh chấp giữa bà O và bà N thì ông Đ không ý kiến. Ông Đ xác định ông là người cho bà N vay tiền để giải chấp tài sản thế chấp ở Ngân hàng, ông Đ không biết bà O và không cho bà O vay tiền. Đối với số tiền ông Đ cho bà N vay 1.700.000.000 đồng thì trong vụ án này ông Đ không có yêu cầu giải quyết. Ông Đ sẽ xem xét tình hình và trường hợp có yêu cầu bà N trả lại cho ông Đ số tiền vay là 1.700.000.000 đồng thì ông sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc L trình bày:

Ông L là con ruột của bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy N. Ông L thống nhất với phần trình bày của bà N. Đồng thời, ông L có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc Kim T trình bày:

Bà T xác định việc Tòa án giải quyết tranh chấp giữa bà O và bà N không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T. Đồng thời, bà T cũng đã ký văn bản từ chối di sản thừa kế với bà N nên bà N được toàn quyền quyết định tại Tòa án. Vì vậy, bà T yêu cầu Tòa án không đưa bà T tham gia trong bất cứ hoạt động tố tụng nào và có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Đức L1 trình bày:

Ông L1 là chồng của nguyên đơn bà Võ Thị Hoàng O. Ông L1 trình bày lúc mẹ vợ của ông còn sống có chuyển nhượng cho vợ chồng ông D1, bà N diện

tích đất là 100m², phần đất còn lại gia đình ông xây dựng nhà và sinh sống từ năm 2007 cho đến nay. Đồng thời, ông L1 có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Hoàng A trình bày:

Bà A là con ruột của nguyên đơn bà Võ Thị Hoàng O. Bà A trình bày lúc bà ngoại của bà còn sống có chuyển nhượng cho vợ chồng ông D1, bà N diện tích đất là 100m², phần đất còn lại gia đình bà xây dựng nhà và sinh sống từ năm 2007 cho đến nay. Đồng thời, bà A có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Đức D trình bày:

Ông D con ruột của nguyên đơn bà Võ Thị Hoàng O. Ông D trình bày lúc bà ngoại của ông còn sống có chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà N diện tích đất là 100m², phần đất còn lại gia đình ông xây dựng nhà và sinh sống từ năm 2007 cho đến nay. Đồng thời, ông D có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Hoàng O về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy N.

+ Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 05/11/2007 đối với phần đất diện tích 195,9m² (đo đạc thực tế 192,4m²), thuộc thửa số 61, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 983356, số vào sổ 00089 QSDĐ/H ngày 26/5/2004 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M1 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Hồng H, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc D1, bà Nguyễn Thị Thúy N ngày 02/02/2007. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 61,4m², kết cấu mái tole, vách tường, nền gạch men là vô hiệu.

+ Buộc bà Võ Thị Hoàng O và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn L2, ông Võ Hoàng A và ông Võ Đức D có trách nhiệm giao trả cho bà Nguyễn Thị Thúy N quyền sử dụng đất diện tích 192,4m², thuộc thửa số 61, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Trên đất có 01 căn nhà cấp 01 căn nhà cấp 4 diện tích 61,4m², kết cấu mái tole, vách tường, nền gạch men.

+ Buộc bà Nguyễn Thị Thúy N có trách nhiệm trả cho bà Võ Thị Hoàng O và ông Võ Đức L1 số tiền 143.970.720 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, các chi phí tố tụng khác.

Ngày 04/10/2023, nguyên đơn và bị đơn có đơn kháng cáo đề nghị xem xét lại bản án nêu trên theo thủ tục phúc thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 17/2024/DS-PT ngày 11/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Hoàng O và bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy N. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Bản án số 62/2025/DS-ST ngày 22/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Hoàng O đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 05/11/2007 ký giữa ông Phạm Ngọc D1, bà Nguyễn Thị Thúy N với bà Võ Thị Hoàng O đối với phần đất diện tích 195,9m² (đo đạc thực tế là 192,4m²), thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 983356, sổ vào số 00089 QSDĐ/H ngày 26/5/2004 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Hồng H, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc D1, bà Nguyễn Thị Thúy N ngày 02/02/2007. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 61,4m², kết cấu mái tole, vách tường, nền gạch men là vô hiệu.

1.2. Buộc bà Võ Thị Hoàng O, ông Võ Đức L1, bà Võ Hoàng A và ông Võ Đức D có trách nhiệm giao trả cho bà Nguyễn Thị Thúy N quyền sử dụng đất có diện tích 192,4m², thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 61,4m², kết cấu mái tole, vách tường, nền gạch men. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.3. Buộc bà Nguyễn Thị Thúy N có trách nhiệm trả cho bà Võ Thị Hoàng O và ông Võ Đức L1 số tiền 143.970.720 đồng (một trăm bốn mươi ba triệu chín trăm bảy mươi nghìn bảy trăm hai mươi đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 22/8/2025, nguyên đơn bà Võ Thị Hoàng O có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị đưa chấp hành viên Phan Trí D2 của Chi cục Thi hành án dân sự cũ của tỉnh Bình Dương vào tham gia tố tụng.

Ngày 26/8/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà O với bà N.

Ngày 29/8/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hải Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm đưa ông Đ vào tham gia tố tụng, buộc bà N trả cho ông Đ số tiền 1.700.000.000 đồng, giải

quyết vụ án đảm bảo quyền lợi của chủ sở hữu số tiền 1.700.000.000 đồng, ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản theo Điều 346, 347 Bộ luật Dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

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

Về việc giải quyết vụ án: Sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, đối chiếu với quy định của pháp luật nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người được thi hành án vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên đã bị huỷ bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, sau khi Toà án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại vụ án nhưng vẫn không đưa người được thi hành án vào tham gia tố tụng là vi phạm Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Về kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn thấy rằng Toà án cấp sơ thẩm chưa giải quyết triệt để hậu quả của hợp đồng vô hiệu và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không khắc phục được. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung. Đối với kháng cáo của ông Đ chưa được thụ lý giải quyết ở Toà án cấp sơ thẩm nên không thuộc phạm vi giải quyết ở Toà án cấp phúc thẩm nên ông Đ có quyền khởi kiện vụ án này hoặc vụ án khác để giải quyết.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hải Đ thực hiện trong thời hạn luật định, bà O, ông Đ đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, bà N có đơn xin miễn án phí hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về sự có mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, ông Phạm Ngọc L, bà Phạm Ngọc Kim T, ông Võ Đức L1, ông Võ Hoàng A, ông Võ Đức D có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt những người này theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc xác định người tham gia tố tụng: theo Bản án số 08/2015/DS-ST ngày 14/02/2015 của TAND thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương và Bản án số 112/2015/DS-PT ngày 23/7/2015 của TAND tỉnh Bình Dương, Bà Nguyễn Thị Thúy N có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị T1 số tiền 4.886.189.074 đồng và tiền lãi chậm thi hành án; theo Bản án số

04/2013/DS-ST ngày 03/01/2023 của TAND thành phố Thủ Dầu Một và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 11/2013/QĐ-PT ngày 30/5/2013 của TAND tỉnh Bình Dương, bà Nguyễn Thị Thúy N và ông Phạm Ngọc D1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà Từ Nguyễn Diễm H2 số tiền 921.250.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án. Cho đến nay bà N chưa thực hiện xong nghĩa vụ thi hành án cho bà T1, bà H2. Ngoài ra, theo Bản án số 09/2015/KDTM-ST ngày 16/10/2015 và Thông báo sửa chữa, bổ sung bản án số 02/TB-TA ngày 14/4/2016 của TAND thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương thì Công ty TNHH D3 phải trả cho Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng số tiền 7.221.299.742 đồng. Trường hợp Công ty TNHH D3 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ của mình thì Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 195,6m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X983356 cấp ngày 26/5/2004 cho hộ bà Nguyễn Thị Hồng H, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc D1, bà Nguyễn Thị Thúy N ngày 02/02/2007. Về tài sản trên đất là căn nhà diện tích 60m² của bà Võ Thị Hoàng O được phát mãi xử lý cùng thời điểm với quyền sử dụng đất, giá trị được trả cho những người xây dựng và cây trồng trên đất. Ngày 24/01/2022 ông Lê Hải Đ chuyển số tiền 1.524.567.000 đồng vào tài khoản của Công ty TNHH D3 mở tại Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh B để nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X983356, Công ty TNHH D3 đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng, hiện ông Lê Hải Đ là người giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X983356 cấp ngày 26/5/2004 cho hộ bà Nguyễn Thị Hồng H, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc D1, bà Nguyễn Thị Thúy N ngày 02/02/2007.

[1.4] Theo hồ sơ vụ án thể hiện, Chấp hành viên của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một (nay là Thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh) đã ban hành Quyết định số 69/QĐ-CCTHADS ngày 08/7/2022 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của ông D1 và bà N đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 983356, số vào sổ 00089 QSDĐ/H ngày 26/5/2004 để đảm bảo việc thi hành án đối với bà T1 và bà H2 nên việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ, bà T1 và bà H2. Do đó, Bản án dân sự phúc thẩm số 17/2024/DS-PT ngày 11/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) đã hủy bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm bỏ tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T1, bà Từ Nguyễn Diễm H2 và cần đưa ông Lê Hải Đ vào tham gia tố tụng.

[1.5] Sau khi thụ lý lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa ông Đ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm vẫn không đưa bà T1 và bà H2 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không phù hợp với quy định tại Điều 75 của Luật Thi hành án dân sự và khoản 4 Điều 68 của

Bộ luật Tố tụng dân sự làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà T1, bà H2 là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 05/11/2007 được ký kết giữa ông Phạm Ngọc D1, bà Nguyễn Thị Thúy N với bà Võ Thị Hoàng O đối với phần đất diện tích 195,9m² (đo đạc thực tế 192,4m²), thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X983356, số vào sổ 00089 QSDĐ/H ngày 26/5/2004 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Hồng H, cấp nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc D1, bà Nguyễn Thị Thúy N ngày 02/02/2007. Trường hợp không công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì phải buộc bà N trả cho bà O phần đất diện tích 95,9m² kèm theo căn nhà cấp 4 trên đất. Lý do: năm 2007 bà N đã ký giấy viết tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà O với giá 500.000.000 đồng; đến năm 2022 các bên thỏa thuận lại việc chuyển nhượng nhà, đất này với giá 3.000.000.000 đồng, ông Lê Hải Đ đã bỏ ra số tiền 1.524.567.000 đồng để trả thay cho bà N, ông D1 nhằm lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra.

[2.2] Bị đơn bà N đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hải Đ ban đầu tham gia tố tụng có yêu cầu độc lập yêu cầu bà N phải trả cho ông Đ số tiền 1.700.000.000 đồng và tiền lãi kèm theo đồng thời đề nghị Tòa án xét xử đảm bảo quyền lợi của ông Đ. Tuy nhiên, ông Đ không nộp tạm ứng án phí nên Tòa án đã có Thông báo trả lại đơn yêu cầu độc lập và tổng đạt cho ông Đ.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn thấy rằng:

[3.1] Về nguồn gốc thửa số 61, tờ bản đồ số 28 là thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ bà Nguyễn Thị Hồng H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X983356, số vào sổ 00089 QSDĐ/H ngày 26/5/2004 do Ủy ban nhân dân thị xã T, cấp nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc D1, bà Nguyễn Thị Thúy N ngày 02/02/2007. Tuy nhiên, thực tế gia đình bà H, bà O vẫn cất nhà và ở trên đất (nhà cấp 4 diện tích 61,4m², kết cấu mái tole, vách tường, nền gạch men) trên diện tích đất 95,9m² (đo đạc thực tế là 91,2m²) cho đến nay.

[3.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận thực tế việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa mẹ bà O và bà N, ông D1 xuất phát từ giao dịch vay tiền. Do bà O nợ tiền ông D1 nhưng không có khả năng thanh toán nợ gốc và lãi nên các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng một phần đất đứng tên bà H (mẹ ruột bà O) để trả nợ cho ông D1, phần đất còn lại bà Hoàng T3 cho bà O. Tuy nhiên, do không tách thửa được và để đảm bảo quyền lợi của bà O nên trước khi ký hợp đồng công chứng, hai bên đã ký giấy tay ghi nhận thỏa thuận việc vay tiền và nếu không thanh toán sẽ thực hiện việc chuyển

nhượng đất. Tại phiên toà phúc thẩm, bà O và bà N thống nhất thừa nhận tại thời điểm ký giấy các bên thống nhất phần đất còn lại có giá 500.000.000 đồng, trường hợp đất không tách thửa được thì bà N phải trả cho bà O 500.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo lãi suất ngân hàng tính từ ngày 23/5/2007 thì bà O sẽ dọn nhà đi, giao đất cho bà N toàn quyền quản lý sử dụng.

[3.3] Xem xét Bản Thoả thuận và cam kết do bà O giao nộp có nội dung: *“Mẹ con bà O đồng ý cho v/c bà N vay số tiền 500 triệu VNĐ thời hạn vay 6 tháng (có lãi suất)...” “Đến 23/5/2007 v/c bà N không trả nợ đúng hạn lúc đó v/c bà N phải thực hiện nghĩa vụ ký hợp đồng chuyển nhượng lại 95,9m² đất để trừ hết số nợ gốc nói trên...” “Hôm nay ngày 23/11/2006 tôi tên: Nguyễn Thị Thúy N (vợ) thay mặt chồng tôi ông Phạm Ngọc D1 có nhận đủ số tiền 500 triệu VNĐ do mẹ con bà O giao”*. Như vậy, đối chiếu với tài liệu do bà O giao nộp và thừa nhận của các bên đương sự có cơ sở xác định tại thời điểm ký giấy tay, các bên thỏa thuận quyền sử dụng phần đất còn lại diện tích khoảng 95,9m² có giá trị là 500.000.000 đồng, và việc bà N thay ông D1 ký xác nhận đã nhận đủ số tiền vay 500.000.000 đồng là để đảm bảo cho việc tách sổ phần đất còn lại cho bà O. Bà N và ông D1 chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ gốc. Sự thừa nhận của nguyên đơn và bị đơn phù hợp với chứng cứ do nguyên đơn giao nộp và thực tế nguyên đơn vẫn còn ở trên đất. Do đó, trong trường hợp tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với số tiền 500.000.000 đồng là giá trị quyền sử dụng đất trong trường hợp không tách sổ được. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm chưa làm rõ bản chất, không xem xét, giải quyết đối với số tiền 500.000.000 đồng nêu trên khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là chưa giải quyết triệt để hậu quả của hợp đồng vô hiệu làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Tại Toà án cấp phúc thẩm, bà N đồng ý trả cho bà O giá trị quyền sử dụng đất hai bên thỏa thuận số tiền 500.000.000 đồng và lãi suất phát sinh theo lãi suất ngân hàng từ ngày 23/5/2007 đến nay. Bà O đồng ý nhận lại giá trị quyền sử dụng đất 500.000.000 đồng cùng tiền lãi phát sinh theo ý kiến của bà N. Như vậy, hai bên đã đạt được sự thống nhất về việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng do đây là tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm, chưa được xem xét tại cấp sơ thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm không thể xem xét, giải quyết số tiền này, nếu giải quyết sẽ vi phạm nguyên tắc hai cấp xét xử.

[3.4] Từ những nhận định nêu trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm còn có thiếu sót trong việc đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và do có tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm nên cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[3.5] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Lê Hải Đ: Do cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm nên sau khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án, ông Lê Hải Đ có quyền nộp đơn yêu cầu độc lập đối với số tiền ông Đ cho bà N vay để giải chấp tài sản thế chấp. Đồng thời ông Đ phải nộp tạm ứng án phí theo quy định đề

được xem xét giải quyết theo quy định pháp luật. Trường hợp ông Đ không yêu cầu trong vụ án này thì có thể khởi kiện bằng một vụ án khác.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hải Đ là có căn cứ chấp nhận một phần.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị Hoàng O, ông Lê Hải Đ không phải chịu theo quy định của pháp luật, bà Nguyễn Thị Thúy N là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310, 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 Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Hoàng O, bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hải Đ,

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 22/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Hoàn trả cho bà Thị Hoàng O 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0022925 ngày 06/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn trả cho ông Lê Hải Đ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0022121 ngày 02/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Thúy N được miễn án phí.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP HCM;
- TAND khu vực 15 - TP HCM;
- Phòng THADS khu vực 15 - TP HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, Tòa DS, HSVA.

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

Đã ký

Nguyễn Ngọc Mai