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: **1615**/2026/DS-PT
Ngày: 25-8-2026
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ 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 Vũ Bảo Nguyên

Các Thẩm phán:

1/ Ông Đào Hồng Cảnh

2/ Bà Lê Thu Thủy

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Ngọc Tú Quyên – 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:*** Ông Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2026 tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 929/2026/TLPT-DS ngày 05/6/2026 về việc *"Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2026/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 6, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm 4204/2026/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 11600/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 7 năm 2026, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Huỳnh M – sinh năm 1967 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Nhà không số, Hẻm 2266/18 Đường H, Ấp 25, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Ngọc M1 – sinh năm 1962 (Có mặt).

Địa chỉ: Nhà không số, Hẻm 2266/18 Đường H, Ấp 25, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Anh T – sinh năm 1975. (Vắng mặt).

Địa chỉ: 1250/66 Đường H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1939.(Vắng mặt).

Địa chỉ: Nhà không số, Hẻm 2266/18 Đường H, Ấp 25, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Phạm Văn Đ – Bà Nguyễn Thị Thùy Dung. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Nhà không số, Hẻm 2266/18 Đường H, Ấp 25, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Nguyễn Minh T1 – Bà Lê Thị Thu Hồng. (Vắng mặt).

Địa chỉ: 17/11 T, phường T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ngân hàng thương mại cổ phần C.

Địa chỉ: Tòa nhà V, Plot V Khu đô thị mới H – 23 N, phường T2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Thanh Tân. (Có mặt).

Địa chỉ: Tòa nhà V, Plot V Khu đô thị mới H – 23 N, phường T2, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Ông Huỳnh Ngọc M1 – sinh năm 1962 (Có mặt)

Địa chỉ: Nhà không số, Hẻm 2266/18 Đường H, Ấp 25, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do có kháng cáo của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Huỳnh M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện đề ngày 11 tháng 7 năm 2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Huỳnh Ngọc M1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 12/8/2017, bà Nguyễn Thị Huỳnh M có thỏa thuận nhận chuyển nhượng căn nhà có diện tích ngang 06m dài 11m (03 căn nhà) thuộc thửa đất số 532 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã N, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là xã P, huyện N) với giá chuyển nhượng là 2.700.000.000 đồng. Hai bên lập Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất (Hợp đồng viết tay) không có công chứng, chứng thực. Thời điểm này, ông T chưa đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T có cung cấp Hợp đồng mua bán nhà ở viết tay ngày 01/7/2017 với bà Bùi Thị Cúc H thể hiện bà H bán cho ông T phần diện tích ngang 06m dài 24m có tổng diện tích thực tế là 187,6m^2 và có Giấy phép xây dựng đứng tên bà Bùi Thị Cúc H. Vì tin tưởng ông T có giấy tờ mua bán nên bà Mai đã ký hợp đồng với ông T.

Cuối năm 2017, ông T xây dựng xong phần thô và bàn giao 02 căn nhà có diện tích ngang 06m dài 08m cho bà M. Đến ngày 12/3/2018, ông T và bà M ký lại hợp đồng với tiêu đề là Biên bản làm việc có nội dung: Ông T chuyển nhượng nhà và đất có diện tích ngang 06m dài 08m tại địa chỉ 29/8 H, ấp 3, xã P, huyện N thuộc thửa đất số 532 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã P, huyện N với giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Bà M đã thanh toán cho ông T số tiền 1.800.000.000 đồng theo từng đợt được ông T xác nhận tại Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 12/8/2017. Ngày 12/3/2018, bà M đã giao số tiền còn lại là 200.000.000 đồng cho ông T theo Vi bằng số 293/VB-TPL do Văn phòng Thừa phát lại Quận 1 lập.

Như vậy, Biên bản làm việc ngày 12/3/2018 là Hợp đồng mua bán giữa bà M và ông T. Bà M đã giao đủ số tiền 2.000.000.000 đồng và ông T đã giao 02 căn nhà có diện tích ngang 06m dài 08m cho bà M.

Sau đó, bà M bán lại 01 căn nhà có diện tích ngang 03m dài 08m cho vợ chồng ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thùy D với giá chuyển nhượng 1.120.000.000 đồng.

Năm 2020, Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh mời bà M lên giải quyết trong vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn Ngân hàng thương mại C (sau đây viết tắt là Ngân hàng C) khởi kiện bị đơn ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Thị Thu Hồng. Lúc này, bà M mới biết ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Thị Thu Hồng là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 532 tờ bản đồ số 5 và ông T1, bà H1 đã thế chấp cho Ngân hàng Công TH. Trong vụ án này, bà M không có yêu cầu độc lập.

Tuy nhiên, thực tế nhà, đất tại thửa đất số 532 tờ bản đồ số 5 là của ông T, còn ông T1, bà H1 chỉ là người đứng tên giùm. Ông T1, bà H1 vay tiền của Ngân hàng Công TH nhưng người nhận tiền thực tế là ông T. Do đó, ông T phải có nghĩa vụ trả tiền vay cho Ngân hàng.

Đến năm 2023, Chi cục Thi hành án huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh thông báo xử lý tài sản là thửa đất số 532 tờ bản đồ số 5 nên bà M khởi kiện ông T tại Tòa án nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà M biết phần diện tích nhà, đất đã nhận chuyển nhượng từ ông T không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận và không đủ diện tích tách thửa nên trong vụ án này, bà M xác định không yêu cầu ông T làm thủ tục tách thửa, sang tên phần nhà đất ngang 06m dài 08m thuộc thửa đất số 532 tờ bản đồ số 5 tại xã N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà M đại diện 07 hộ gia đình trên đất khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Anh T giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà, đất của thửa đất số 532 tờ bản đồ số 5 tại xã N, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Huỳnh M giữ.

Lý do: để tránh trường hợp ông T lại nhờ người khác đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiếp tục đi thế chấp ngân hàng.

** Ông Nguyễn Anh T là bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng. Ông T cũng không có gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến của ông T đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

** Tại bản tự khai, ông Phạm Văn Đ – Bà Nguyễn Thị Thùy D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Ngày 09/4/2019, vợ cH1 ông Đức, bà Dung có nhận chuyển nhượng 01 căn nhà của bà Nguyễn Thị Huỳnh M có diện tích ngang 03m dài 08m thuộc thửa đất 532, tờ bản đồ số 5 tại xã N, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.120.000.000 đồng. Hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/4/2019, hợp đồng không có công chứng, chứng thực.

Vào thời điểm nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông Đ, bà D được bà M cho xem bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Bùi Thị

Cúc H và giấy tờ liên quan thể hiện bà H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Anh T rồi ông T chuyển nhượng tiếp cho bà Nguyễn Thị Huỳnh M.

Vợ cH1 ông Đ, bà D đã giao toàn bộ số tiền cho bà Nguyễn Thị Huỳnh M theo Vi bằng do Văn phòng Thừa phát lại Quận 5 lập ngày 09/4/2019. Bà M cũng đã giao nhà cho vợ cH1 ông Đ, bà D.

Đối với tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Huỳnh M với ông Nguyễn Anh T, vợ cH1 ông Đ, bà D không có liên quan, không tham gia giao dịch nên ông Đ, bà D không có ý kiến.

Đối với việc vợ cH1 ông Đ, bà D mua nhà của bà Nguyễn Thị Huỳnh M, vợ cH1 ông Đ, bà D không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Khi có tranh chấp, vợ cH1 ông Đ, bà D sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

** Ông Huỳnh Ngọc M1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Ông Huỳnh Ngọc M1 là chú của bà M và hiện đang sống cùng với bà Nhung trong căn nhà bà M nhận chuyển nhượng từ ông T.

Ông Minh không có yêu cầu độc lập nhưng ông Minh có cùng ý kiến với bà M, đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Anh T giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà, đất thuộc thửa số 532 tờ bản đồ số 5 tại xã N, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Huỳnh M giữ.

** Ông Nguyễn Minh T1 – bà Lê Thị Thu H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Vợ chồng ông T1, bà H1 là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất 532 tờ bản đồ số 5 tại xã N, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, vợ chồng ông T1, bà H1 chỉ là người đứng tên giùm cho ông Nguyễn Anh T. Khi ông T nhờ vợ chồng ông T1, bà H1 đứng tên giùm, hai bên không có lập biên bản nhưng ông T đã xác nhận tại Bản cam kết ngày 24/9/2020 và ngày 25/9/2020.

Ngoài ra, ông T có nhờ vợ chồng ông T1, bà H1 đứng tên vay tại Ngân hàng C và người nhận tiền là ông T. Tiền lãi hàng tháng phải trả do ông T trả cho Ngân hàng. Do ông T không trả lãi đầy đủ nên năm 2020 Ngân hàng C đã khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng với vợ chồng ông T1, bà H1 tại Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và vụ án đã được giải quyết theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 266/2020/QĐST-DS ngày 29/9/2020.

Mọi giao dịch ông T thực hiện với bà Nguyễn Thị Huỳnh M như thế nào, vợ chồng ông T1, bà H1 không hề biết, không tham gia, không được ông T thông báo và cũng không nhận được khoản tiền nào. Vợ chồng ông T1, bà H1 không biết bà Huỳnh Thị Thanh M là ai, sau này khi có tranh chấp xảy ra, vợ chồng ông T1, bà H1 mới biết.

Đối với tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Huỳnh M với ông Nguyễn Anh T, vợ chồng ông T1, bà H1 không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trong vụ án này, vợ chồng ông T1, bà H1 không có yêu cầu độc lập.

Ngân hàng thương mại cổ phần C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do ông Đỗ Thanh T2 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Liên quan đến thửa đất số 532 tờ bản đồ số 5 tại xã N, Thành phố Hồ Chí Minh, theo hồ sơ của Ngân hàng thể hiện: Ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Thị Thu H1 là người có quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 951976, số vào sổ cấp GCN: CS 04653 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 22/8/2017, cập nhật biến động sang tên ông T1, bà H1 ngày 10/4/2018.

Ông T1, bà H1 đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho Ngân hàng Công TH để đảm bảo các khoản vay của ông T1, bà H1 tại Ngân hàng. Theo hợp đồng thế chấp, ông T1, bà H1 đã giao Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 951976, số vào sổ cấp GCN: CS 04653 cho Ngân hàng giữ.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T1, bà H1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện ông T1, bà H1 tại Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và vụ án đã được giải quyết xong theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 266/2020/QĐST-DS ngày 29/9/2020.

Ngân hàng đã làm đơn yêu cầu thi hành án tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 6, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Chi cục Thi hành án dân sự N, Thành phố Hồ Chí Minh). Hiện nay, việc thi hành án đang tạm hoãn do có các hộ dân ở trên đất đang tranh chấp.

Cho tới thời điểm xét xử vụ án này, ông T1, bà H1 vẫn chưa trả hết toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi nên Ngân hàng chưa giao trả lại Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 951976, số vào sổ cấp GCN: CS 04653 cấp ngày 22/8/2017, cập nhật biến động ngày 10/4/2018 cho ông T1, bà H1.

Đối với tranh chấp giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huỳnh M và bị đơn ông Nguyễn Anh T, Ngân hàng có ý kiến như sau:

Ngân hàng không biết và cũng không nhận được thông báo về giao dịch giữa nguyên đơn với bị đơn. Ngoài ra, theo Ngân hàng, giao dịch giữa nguyên đơn với bị đơn là giao dịch giữa các cá nhân về tài sản trên là trái quy định của pháp luật và Ngân hàng hoàn toàn không chấp nhận. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Bà Nguyễn Thị N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng. Bà Nhung cũng không có gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến của bà Nhung đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2026/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 6, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Tuyên xử:

"1/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

Buộc ông Nguyễn Anh T giao Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 951976, số vào sổ cấp GCN: CS 04653 do Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/8/2017, cập nhật biến động lần cuối ngày 10/4/2018 cho bà Nguyễn Thị Huỳnh M giữ."

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo theo luật định.

-Ngày 28 tháng 01 năm 2026, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Huỳnh M nộp đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2026/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm, buộc ông Nguyễn T Anh phải thanh toán khoản vay nợ cho cho Ngân hành TMCP C và giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất thuộc thửa 532, tờ bản đồ số 5, tại địa chỉ 29/8 H, ấp 3, xã P, huyện N (nay là xã N), Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Huỳnh M giữ.

- Bị đơn ông Nguyễn Anh T vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt không có ý kiến, yêu cầu tại phiên tòa phúc thẩm.

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

Về tố tụng: Quá trình thụ lý và xét xử vụ án, Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ được pháp luật quy định.

Về nội D: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Huỳnh M nộp trong hạn luật định, Người kháng cáo nộp tạm ứng án phí đúng thời hạn theo quy định tại Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp thuận giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2]. Bị đơn ông Nguyễn Anh T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 vắng mặt, những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố Tụng dân sự 2015, tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp, điều kiện khởi kiện, thời hiệu khởi kiện: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định phù hợp pháp luật.

[3]. Xét về nội dung.

[3.1]. Theo Biên bản làm việc ngày 12/3/2018 được ký kết giữa nguyên đơn là Nguyễn Thị Huỳnh M và bị đơn là Nguyễn Anh T (có Vi bằng số 293/VB-TPL ngày 12/3/2018 của Văn phòng Thừa phát lại Quận 1 về việc giao nhận tiền), nội dung trong Biên bản làm việc thể hiện bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn phần nhà, đất tại số 29/8 ấp 3, xã P, huyện N, diện tích ngang 06m dài 08m thuộc thửa đất 532 tờ bản đồ số 5 tại xã N, Thành phố Hồ Chí Minh với kết cấu nhà: Tường gạch, hai lầu đúc giả BTCT, mái tôn, móng, cột BTCT. Giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng và chia làm 02 đợt thanh toán và còn có các nội dung quy định về trách nhiệm nộp thuế, lệ phí; phương thức giải quyết tranh chấp; cam đoan của các bên.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí-Áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 29/11/2024 thì diện tích đất tranh chấp là 44,7m^2 thuộc thửa đất số 532 tờ bản đồ số 05 tại xã N, Thành phố Hồ Chí Minh, trên đất có 2 nhà 2 lầu, giả bê tông, mái tôn, hướng ra hẻm, diện tích đất thuộc ranh Giấy chứng nhận có số vào sổ cấp GCN: CS04653 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 22/8/2017.

[3.2]. Theo Văn bản số 1401/CNNB-LT ngày 22/5/2024 kèm các tài liệu, chứng cứ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Chi nhánh N cung cấp thể hiện: Thửa đất số 532 tờ bản đồ số 05 tại xã N, Thành phố Hồ Chí Minh có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp giấy: CS 04653 được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Bùi Thị Cúc H vào ngày 22/8/2017. Ngày 09/01/2018, bà H chuyển nhượng cho ông Lê Ngọc Thọ và đến ngày 10/8/2018, ông Thọ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Thị Thu H1. Như vậy, ông Nguyễn Anh T không phải là chủ thể được pháp luật bảo hộ về quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, mặc dù người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và ông T1, bà H1 đều xác nhận ông T1, bà H1 chỉ là người đứng tên giùm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn Nguyễn Anh T và bị đơn (vắng mặt) có xác nhận nội D này tại các bản sao: Bản tường trình và cam kết ngày 25/9/2020 và Bản cam kết ngày 24/9/2020.

Xét thấy, lời thừa nhận và tài liệu trên không có ý nghĩa pháp lý cho phép bị đơn được thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 168 Luật Đất đai năm 2013. Đồng thời, ông T1, bà H1 không có ủy quyền cho bị đơn thực hiện việc ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất nói trên. Do vậy, mọi hành vi chuyển nhượng thửa đất số 532, tờ bản đồ số 5 tại xã N, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Anh T với người khác đều là trái quy định của pháp luật.

[3.3]. Theo Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định diện tích tối thiểu được tách thửa ngày 05/12/2017 và Quyết định số 100/2024/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và

diện tích tối thiểu được tách thửa trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh ngày 31/10/2024, quy định thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại sau tách thửa (đã trừ phần diện tích thuộc quy hoạch công trình giao thông) phải đảm bảo diện tích tối thiểu 80m^2.

Biên bản làm việc ngày 12/3/2018, bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn phần nhà, đất có diện tích ngang 06m dài 08m (48m^2) thuộc thửa đất số 532, tờ bản đố số 05 tại xã N, Thành phố Hồ Chí Minh, vi phạm điều kiện để tách thửa.

[3.4]. Từ những phân tích trên, căn cứ quy định tại các điều 119, 123 và 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Biên bản làm việc ngày 12/3/2018 giữa nguyên đơn với bị đơn về chuyển nhượng nhà, đất bị vô hiệu toàn bộ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử và đại diện Viện kiểm sát đã giải thích rõ, đầy đủ các quy định pháp luật liên quan cho các đương sự biết trong trường hợp Biên bản làm việc ngày 12/3/2018 bị vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cũng như quyền và nghĩa vụ của các bên nhưng người đại diện của nguyên đơn và các đương sự khác không yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tôn trọng quyền tự định đoạt của nguyên đơn là phù hợp quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sư năm 2015.

Nguyên đơn được quyền khởi kiện cho các đương sự có liên quan về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu trong một vụ kiện khác (nếu có yêu cầu).

[3.5]. Ông Nguyễn Minh T1, bà Lê Thị Thu H1 là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 951976 (số vào sổ cấp GCN: CS 04653) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/8/2017, cập nhật biến động lần cuối ngày 10/4/2018 của thửa đất số 532, tờ bản đồ số 4 tại xã N, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T1, bà H1 đã thế chấp quyền sử dụng đất nói trên theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 22/2018/HĐBĐ/NHCT910-PMH ngày 10/4/2018, được đăng ký thế chấp ngày 11/4/2018 để đảm bảo khoản vay cho Hợp đồng cho vay số 22/2018-HĐCV/NHCT910-PMH ngày 23/3/2018 của ông T1, bà H1 tại Ngân hàng Công TH và đã giao bản chính Giấy chứng nhận trên cho Ngân hàng C – Chi nhánh Nam Sài Gòn giữ, việc giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ngân hàng là đúng pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng C với bị đơn ông T1, bà H1 tại Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh vào năm 2020, bà Nguyễn Thị Huỳnh M, ông Huỳnh Ngọc M1, ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thùy D đều tham gia tố tụng với tư cách là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này đều không có yêu cầu độc lập trong vụ án và cũng không ai có ý kiến gì về việc ông T1, bà H1 là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 532, tờ bản đồ số 05 cũng như việc ông T1, bà H1 thế chấp và giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng giữ.

[3.6]. Theo Văn bản số 18/THADS(6)-NV1 ngày 06/01/2026 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 6 có ý kiến như sau: Chi cục Thi hành án dân sự huyện N (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 6) đã thụ lý thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 266/2020/QĐST-DS ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận 7 và ban hành Quyết định thi hành án. Quá trình xác minh điều kiện thi hành án, được biết có hộ dân đang sinh sống trên đất đang tranh chấp liên quan đến tài sản nên cơ quan thi hành án đã có quyết định tạm hoãn thi hành án và chưa tiến hành kê biên, phát mãi tài sản thế chấp.

Như vậy, hiện nay ông T1, bà H1 vẫn là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông T1, bà H1 chưa trả được nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng tiếp tục giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng pháp luật.

[3.7]. Đối với ý kiến của Người đại diện của nguyên đơn và ông T1, bà H1 trình bày rằng ông T1, bà H1 chỉ là người đứng tên vay giùm cho bị đơn và thực tế bị đơn mới là người nhận tiền nên theo Người đại diện của nguyên đơn người có nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng phải là bị đơn.

Xét thấy, vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng C với bị đơn ông T1, bà H1 đã được Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết xong theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 266/2020/QĐST-DS ngày 29/9/2020. Theo đó, ông T1, bà H1 đã thừa nhận và đồng ý trả toàn bộ nợ gốc và tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng. Trường hợp, không trả được hết số nợ thì ông T1, bà H1 đồng ý phát mãi tài sản thế chấp. Trường hợp ông T1, bà H1 có tranh chấp với ông T thì sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện khác.

Đối với ý kiến, nguyên đơn đại diện 07 hộ gia đình ở trên đất khởi kiện tranh chấp với bị đơn. Tuy nhiên, hồ sơ vụ án không có đơn khởi kiện của 07 hộ dân và cũng không có văn bản ủy quyền của các hộ dân này cho nguyên đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm bác ý kiến này của nguyên đơn là có cơ sở.

[3.8]. Từ những phân tích, lập luận nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn giao Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 951976, số vào sổ cấp GCN: CS 04653 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/8/2017, cập nhật biến động lần cuối ngày 10/4/2018 cho nguyên đơn giữ là có cơ sở, phù hợp pháp luật.

[4]. Xét kháng cáo của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Huỳnh M.

Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm (có điều chỉnh tên đơn vị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 951976, số vào sổ cấp GCN: CS 04653 là Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cho chính xác).

[5]. Các nội dung khác không bị kháng cáo, có hiệu lực pháp luật.

[6]. Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Huỳnh M.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 05/2026/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 6, Thành phố Hồ Chí Minh

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huỳnh M về việc: Buộc ông Nguyễn Anh T giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 951976 (số vào sổ cấp GCN: CS 04653) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/8/2017, cập nhật biến động lần cuối ngày 10/4/2018 cho bà Nguyễn Thị Huỳnh M giữ.

2. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, bà Nguyễn Thị Huỳnh M phải chịu nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà M đã nộp là 200.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0007404 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Huỳnh M số tiền chênh lệch còn lại là 1.700.000 đồng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm**:** Bà Nguyễn Thị Huỳnh M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 9359 ngày 30 tháng 01 năm 2026 Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Thị Huỳnh M đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Trường hợp bản án 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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:
- TANDTC;
- Tòa phúc thẩm TANDTC tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Khu vực 13, TP. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Phòng THADS Khu vực 6 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vũ Bảo Nguyên


2026DSPT49489
1 000141 853212
Nguyễn Thị Huỳnh Mai
30.06.2026 15:42