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: 791/2026/DS-PT
Ngày: 22/4/2026
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: Bà Nguyễn Thị Kim Cương

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Ánh

Bà Phan Thị Kim

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Cao Hoàng Ngọc - 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 Như Khương - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 248/2026/TLPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2026 về việc *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1261/2025/DS-ST ngày 07/11/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1137/2026/QĐPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4074/2026/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1950;

Địa chỉ: Số B Ấp B, xã B, huyện B (nay là xã B), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Trung H**, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Số B Ấp B, xã B, huyện B (cũ) nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 19/7/2022)

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Diệu H1**, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Số H V, Phường E, Quận E (nay là phường A), Thành phố Hồ Chí Minh.

Hiện đang thi hành hình phạt tù theo Quyết định số 829/2018/QĐ-CA ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: Số A đường số A, KDC B, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Trần Thúy T** - Phó Trưởng phòng Kinh tế;

Địa chỉ: Số A đường số A, KDC B, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông **Lê Thanh N**, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Số B C, Phường H, Quận C (nay là phường X), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Quốc Đ**, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Số D Ấp B xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 07/02/2023)

- Bà **Trần Thị Mỹ H2**, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Số B N, phường N, Quận A (nay là phường C), Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Trần Thị Mỹ H2 bị mất năng lực hành vi dân sự theo Quyết định số 1138/2016/QĐST-DS ngày 11/7/2016 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của bà Trần Thị Mỹ H2:

+ Ông **Trần Phong C1**, sinh năm 1955;

+ Bà **Trần Thị Bích N1**, sinh năm 2002;

+ Ông **Lê Xuân T1**, sinh năm 1987;

+ Bà **Lê Thị Ngọc C2**, sinh năm 1996;

Cùng địa chỉ: Số B N, phường N, Quận A (nay là phường C), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Văn phòng C5;

Địa chỉ: Số B Đường số E, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng: Ông **Nguyễn Tấn C3**, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Số C N, Phường D, Quận C (nay là phường X), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Quốc Đ là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh N.

(Phiên tòa có mặt: Ông Đỗ Quốc Đ1, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Trung H)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên bà Nguyễn Thị C trình bày:*

Nguyên vào khoảng tháng 12 năm 2015 bà Nguyễn Thị C (bà C) có nhu cầu bán phần đất có diện tích 2.350,6m^2 thuộc thửa đất số 306, tờ bản đồ số 10 bản đồ địa chính xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, thông qua môi giới bà C bán phần đất này với giá 3.100.000 đồng/m^2 (ba triệu một trăm ngàn đồng một mét vuông đất).

Bà C đồng ý bán cho bà Trần Thị Mỹ H2 (bà Mỹ H2) và đưa toàn bộ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M H2 và lập thủ tục nhận tiền cọc đối với phần đất này.

Trong khi bàn giao toàn bộ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà C đưa dư một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Y 266247, vào sổ cấp quyền sử dụng đất số 01347DĐ/2/502 do Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/3/2004.

Hai bên lập thủ tục nhận tiền cọc mua bán như đã thỏa thuận mua bán nêu trên. Bà Mỹ H2 đưa cho bà C 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) tiền đặt cọc mua bán đất, bà C có viết giấy tay nhận tiền cọc. Bà Mỹ H2 yêu cầu bà C ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận mua bán tổng cộng 2000m^2 đất thuộc hai thửa đất số 306, 318 tờ bản đồ số 10 bản đồ địa chính xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Phần đất còn lại 350,6m^2 thuộc thửa đất số 306 tờ bản đồ số 10 bà C không bán cho bà M H2 mà để lại cho cháu bà C. Bà Mỹ H2 hứa sẽ thực hiện thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở giùm bà C đối với phần đất này.

Ngay khi ký rất nhiều giấy tờ bà là người cao tuổi, không thấy rõ chữ, bà C không được xem toàn bộ hồ sơ, nên không biết việc lập hợp đồng ủy quyền cho bà Trần Thị Mỹ H2 sinh năm 1963 có CMND số: 025939884 do Công an Thành phố H cấp, thường trú tạisố B N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đến ngày 04/3/2016 bà C mới biết bà Mỹ H2 ký luôn phần có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Y 266247, vào sổ cấp quyền sử dụng đất số 01347DĐ/275Q02 do Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/3/2004 cho bà C. Bà C hoàn toàn không có bán phần đất này và cũng không yêu cầu bà Nguyễn Thị Diệu H1, bà Mỹ H2 đại diện bà C làm những công việc gì, giữa bà C và bà Diệu H1 không quen biết, đồng thời cũng không phải là bà con thân thuộc.

Từ việc bà C bán phần đất nêu trên mà bà Diệu H1, bà Mỹ H2 lợi dụng sự tin tưởng của bà C để lừa bà C ký giấy ủy quyền này.

Bản thân bà C là người tu hành, đã lớn tuổi, mắt bị kém không nhìn thấy rõ trong giấy hợp đồng ghi như thế nào và cũng không có người khác đọc lại cho bà C nghe những văn bản mà bà C đã ký. Bà C bán đất là dùng tiền để sửa chữa, trùng tu lại chùa nên bà đã ký vào rất nhiều trang giấy mà không biết trong giấy ghi những gì, hơn nữa bà C cũng không được giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C mang về nhà cũng như tất cả các giấy tờ khác mà bà C đã ký tên.

Sau khi ký xong giấy tờ, rất nhiều lần bà C đã gọi điện thoại và đến nhà bà Mỹ H2 và Diệu H1 yêu cầu bà Mỹ H2 và bà Diệu H1 phải thanh toán số tiền còn lại là 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng) cho bà C nhưng bà Diệu H1, bà Mỹ H2 cố tình né tránh không gặp bà C. Qua tìm hiểu bà C mới biết Văn phòng C6 ký xác nhận toàn bộ giấy tờ của bà C mà không đọc lại cho bà C nghe trước khi ký. Do đó bà C đến Văn phòng C6 xin trích lục bản sao toàn bộ giấy tờ mà bà C đã ký ngày 02 tháng 02 năm 2016 thì bà C mới biết những giấy tờ bà C ký là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hơn nữa giá trị đất ghi trong hợp đồng không đúng theo như đã thỏa thuận.

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị Diệu H1 đứng tên trong Hợp đồng công chứng số: 001866 ghi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số; 001865 ghi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) là không đúng như những gì thỏa thuận ban đầu.

Vì vậy, nay bà C yêu cầu Tòa án hủy hai hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/02/2016. Đồng thời bà đề nghị tòa án ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Về việc ngăn chặn cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Nguyễn Thị Diệu H1 và không được mua bán sang nhượng cho người thứ ba, đồng thời bà có làm đơn tố cáo bà Nguyễn Thị Diệu H1 và bà Trần Thị Mỹ H2 sinh năm 1963 có CMND số: 025 939884 do Công an Thành phố H cấp, thường trú tại B N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (ơ tại B L, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh) và người môi giới là ông Nguyễn Duy T2 số điện thoại 0933959387 thường trú tại ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, làm môi giới cho bà H2 để lừa đảo chiếm đoạt tài sản của bà C.

Bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Nguyễn Thị Diệu H1 về việc chuyển nhượng tích phần đất có diện tích 2.350,6m^2 đất thuộc thửa đất số 306 tờ bản đồ số 10 bản đồ địa chính xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu. Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Huỷ cập nhật biến động quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Diệu H1 về 2 phần đất trên.

Yêu cầu ông N hoàn trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Lê Thanh N đang giữ.

Bà C đề nghị Tòa án ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc ngăn chặn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Diệu H1 và không được mua bán, sang tên, chuyển nhượng cho người thứ ba, đồng thời bà C có làm đơn tố cáo bà Nguyễn Thị Diệu H1 và bà Trần Thị Mỹ H2 sinh năm 1963 có CMND số: 025 939884 do Công an Thành phố H cấp, thường trú tại B N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (ơ tại B L, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh) và người môi giới là ông Nguyễn Duy T2 số điện thoại 0933959387 thường trú tại ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, làm môi giới cho bà H2 để lừa đảo chiếm đoạt tài sản của bà C. Qua tìm hiểu bà được biết bà Nguyễn Thị Diệu H1 bị cơ quan cảnh sát điều công an Thành phố H bắt ngày 11/9/2016 cho đến nay.

Tại bản tự khai ngày 16/7/2019 tại trại giam B, huyện P, tỉnh Bình Dương bà Nguyễn Thị Diệu H1 trình bày:

Bà Diệu H1 có quen biết với bà Trần Thị Mỹ H2 và bà Mỹ H2 có nhờ bà Diệu H1 đứng tên mua một phần đất ở xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Về sự mua bán và giá cả như thế nào là giữa bà Mỹ H2 và bà C nói nhau và giao nhận tiền nhưng bà Diệu H1 không nhớ rõ số tiền. Sau đó có công chứng viên của Văn phòng C6 đến nhà bà Mỹ H2 tại số B L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh để công chứng, bà Diệu H1 chỉ ký tên xong rồi đi về. Sau đó mọi thủ tục là bà Mỹ H2 giữ giấy tờ và khoảng ba tuần sau thì bà Mỹ H2 nhờ bà Diệu H1 ký bán cho ông Lê Thanh N. Bà Diệu H1 chỉ ký tên chứ không rõ số tiền mua bán và cũng không nhận tiền. Khi bà C ký công chứng cho bà Diệu H1 thì là ký ủy quyền.

Trong hai hợp đồng chuyển nhượng mà bà Diệu H1 ký bán thì có một hợp đồng là có biên nhận là hợp lệ thì bà Diệu H1 không đồng ý hủy như bà C yêu cầu. Còn một hợp đồng còn lại thì không có biên nhận do đó đề nghị Toà án xét xử theo quy định pháp luật (cả hai hợp đồng này đều bán cho ông Lê Thanh N). Hiện nay bà Diệu H1 đang bị giam tại Trại giam B theo Bản án hình sự số 303/2018/HS-ST ngày 11/9/2018 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Do đó bà đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt bà Diệu H1 trong tất cả buổi hoà giải, tiếp cận công khai chứng cứ và tất cả các thủ tục tố tụng trong vụ án. Đề nghị Toà án không gửi giấy triệu tập cho bà tham gia tố tụng trong vụ án.

Tại đơn yêu cầu độc lập và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh N có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Quốc Đ trình bày:

Khoảng gần giữa tháng 01 năm 2016 thông qua dịch vụ môi giới giới thiệu cho ông N có 02 thửa đất ở huyện B người ta cần bán nên ông N đã được môi giới dẫn đi coi đất. Sau khi coi đất xong và ông N có thiện chí mua nên bên môi giới đã kết nối cho ông N gặp người chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Diệu H1 để thương lượng giá cả trực tiếp.

Ngày 29/02/2016, ông N và bà Diệu H1 đã thỏa thuận hoàn tất giá cả với chủ đất và cả hai bên thống nhất đến Văn phòng C7 có địa chỉ tại số E L, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh để ký hợp đồng công chứng.

Theo đó, ông N đã đồng ý mua, bà Diệu H1 đã đồng ý bán 02 thửa đất như sau:

1. Thửa đất số 318, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: xã P, huyện B có diện tích là: 1.000m^2 đất trồng cây lâu năm. Giá trị chuyển nhượng là: 1.000.000.000 đồng (theo số công chứng: 03354/HĐ-CNQSDĐ).

2. Thửa đất số 306, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: xã P, huyện B có diện tích là: 1.350,6m^2 đất trồng cây lâu năm.

Giá trị chuyển nhượng là: 2.000.000.000 đồng (theo số công chứng: 03355/HĐ-CNQSDĐ).

Ông N đã nhờ Văn phòng công chứng kiểm tra tính hợp lệ và hợp pháp của giấy tờ đất cần nhận chuyển nhượng. Tại thời điểm công chứng cả 02 thửa đất này đều đứng tên của bà Nguyễn Thị Diệu H1. Đây là tài sản riêng của cá nhân bà Diệu H1 nên có văn bản thỏa thuận tài sản riêng của vợ chồng bà Diệu H1 kèm theo.

Tổng cộng ông N đã thanh toán bằng tiền mặt trực tiếp cho bà Diệu H1 tại Văn phòng công chứng với tổng số tiền là 3.000.000.000 đồng.

Trước đó, để chuẩn bị có đủ số tiền 3.000.000.000 đồng này nhằm thanh toán hoàn tất 01 lần cho bà Diệu H1 thì ông N đã dùng tài sản khác của mình thế chấp vay số tiền 3.000.000.000 đồng từ Ngân hàng TMCP Đ2 (S) - Chi nhánh S1 và ngày 23/01/2016 ông N đã được Ngân hàng S giải ngân số toàn bộ số tiền này. Trong thời gian chờ 02 bên ra công chứng thì ông N tạm gửi số tiền này theo phương thức gửi tiết kiệm từ ngày 04/02/2016 cho đến ngày 15/02/2016 thì ông rút ra để chuẩn bị thanh toán.

Sau khi hoàn tất việc thanh toán bằng tiền mặt cho bà Diệu H1 thì ông N đã nhận bàn giao toàn bộ giấy tờ bản chính để đi làm thủ tục đóng thuế, đăng bộ sang tên. Về nguyên tắc và thông lệ khi giao dịch chuyển nhượng đất đai: Nếu bên bán chưa nhận đủ tiền thì sẽ không ai bàn giao toàn bộ giấy tờ bản chính cho bên mua. Đồng thời, giữa bên bán, bên mua cũng không có bất cứ tranh chấp gì liên quan đến nghĩa vụ thanh toán kể từ đó cho đến nay.

Việc giao dịch chuyển nhượng này có người môi giới khi ấy là ông Nguyễn Tấn C3 làm chứng. Thực tế, khi nhận chuyển nhượng 02 thửa đất này.

Ông N hoàn toàn không tiếp xúc, không biết sự hiện diện của bà Nguyễn Thị C. Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không còn liên quan gì đến bà C.

Chỉ sau này, khi ông N cho người đến nhận bàn giao 02 thửa đất để dọn dẹp cỏ, rác thì bà C mới ra ngăn cản. Ông N cũng không để ý hay quan tâm gì đến bà Mỹ H2. Bởi lẽ, ông N chỉ nghĩ bà Mỹ H2 là người nhà hoặc bạn bè với bà Diệu H1. Ông N cũng không giao dịch, thỏa thuận gì với bà Mỹ H2. Ông N mua của ai thì chỉ làm việc với người đó.

Tuy nhiên, trong quá trình ông N làm thủ tục đăng bộ, sang tên thì bất ngờ nhận được quyết định ngăn chặn của Tòa án vì giữa bà C khởi kiện bà Diệu H1. Vì xét theo thực tế và giấy tờ pháp lý thì ông N là người thứ ba ngay tình. Việc ông N nhận chuyển nhượng đất căn cứ theo hiện trạng và giấy tờ pháp lý. Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là làm ảnh hưởng, gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông N.

Xét thấy, bà C khi thực hiện các giao dịch dân sự với bà Diệu H1 thì phải biết cũng như phải gánh chịu hậu quả pháp lý vì hành vi dẫn sự của mình chứ không thể nại ra đủ thứ lý do không xác đáng để gây phát sinh tranh chấp làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ ba. Trong quá trình Tòa án xem xét giải quyết vụ án, ông N dù không liên quan đến bà C nhưng vì muốn nhanh chóng nhận đất nên cũng đã rất thể hiện thiện chí khi sẵn sàng bỏ ra số tiền: 1.000.000.000 đồng để hỗ trợ thêm cho bà C. Có lúc bà C đồng ý nhưng sau đó lại thay đổi ý định rồi cứ kéo dài việc thưa kiện gây khó khăn, thiệt hại cho ông N.

Vì vậy, ông Lê Thanh N có yêu cầu độc lập như sau:

Yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch dân sự theo hợp đồng công chứng số: 03354, 03355 giữa ông N và bà Diệu H1 là hợp lệ, hợp pháp.

Hủy bỏ áp dụng biện pháp ngăn chặn để ông hoàn tất quá trình đăng bộ, sang tên.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C6 (nay là Văn phòng C5) không có văn bản trình bày về nội dung sự việc nhưng có Đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt trong tất cả các lần hoà giải xét xử.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Mỹ H2:

Bà Trần Thị Mỹ H2 bị mất năng lực hành vi dân sự theo Quyết định số 1138/2016/QĐDS-ST ngày 11/7/2016 của Toà án nhân dân Quận 1 và có người đại diện theo pháp luật là ông bà: Trần Phong C1, Trần Thị Bích N1, Lê Xuân T1, Lê Thị Ngọc C2 không đến Toà mặc dù đã được triệu tập hợp lệ và không có văn bản trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B có người đại diện theo ủy quyền ông Hồ Ngọc H3 và bà Lê Thị Linh T3 trình bày:

Về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01211/7013905 ngày 17/5/2008

Ngày 15/11/2006, bà Nguyễn Thị C làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất thuộc thửa 21, diện tích 2.350,6m², mục đích sử dụng đất vườn, tờ bản đồ số 10 (tài liệu BĐĐC) bộ địa chính xã P, được Ủy ban nhân dân (UBND) xã P xác nhận ngày 23/11/2006: nguồn gốc đất và thời điểm sử dụng đất do cha Nguyễn Văn C4 và bà C khai hoang trước năm 1975; hiện trạng có một phần san lấp trồng dừa, trứng cá, mía và một phần lên mô trồng xoài; hiện không tranh chấp.

Ngày 30/11/2006, UBND xã P có Thông báo số 731/TB-UBND về niêm yết công khai danh sách xin đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong đó có trường hợp bà Nguyễn Thị C).

Ngày 19/12/2006, UBND xã P có Biên bản số 70/BB-UBND về kết thúc niêm yết công khai danh sách xin đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 21/5/2007, bà C lập Tờ tường trình quan hệ nhân thân được UBND xã P xác nhận ngày 25/5/2007.

Ngày 12/7/2007, UBND xã P có Tờ trình số 378/TT-UBND về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị C.

Ngày 27/11/2007, bà Nguyễn Thị A lập Giấy cam kết khước từ di sản được UBND xã P chứng thực chữ ký ngày 28/11/2007.

Ngày 03/5/2008, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B thẩm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị C: hồ sơ đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B có ý kiến "thuận cấp".

Ngày 17/5/2008, UBND huyện B ban hành Quyết định số 2669/QĐ-UBND về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 02 cá nhân, 02 giấy chứng nhận, diện tích 5.777,6m².

Ngày 17/5/2008, Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01211/7013905 cho bà Nguyễn Thị C gồm thửa 306, tờ bản đồ số 10 (tài liệu BĐĐC), diện tích 2.350,6m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm.

Căn cứ khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, quy định về điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất:

"Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là

đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất."

Căn cứ Điều 135 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 19/10/2004 của Chính phủ quy định trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân tại xã, thị trấn

Do đó, việc UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị C là đúng quy định pháp luật.

Quá trình biến động của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01211/7013905 ngày 17/5/2008

Ngày 18/5/2015, bà Nguyễn Thị C lập Đơn đề nghị tách thửa đất đối với phần đất thuộc thửa số 306, tờ bản đồ số 10 (tài liệu BĐĐC), diện tích 1.000m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 46/AQ/2015 ngày 21/4/2015 do Công ty TNHH T5 Q lập, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B kiểm tra nội nghiệp ngày 15/5/2015.

Ngày 05/6/2015, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B thẩm tra hồ sơ tách thửa của bà C: *hồ sơ đủ điều kiện để tách thửa*.

Ngày 19/6/2015, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B có Tờ trình số 213/TTr-TNMT về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do tách thửa.

Ngày 22/6/2015, UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH06382 cho bà Nguyễn Thị C, gồm thửa đất số 318, tờ bản đồ số 10 (tài liệu BĐĐC), diện tích 1.000m², mục đích sử dụng đất: trồng cây lâu năm, bộ địa chính xã P.

Ngày 02/02/2016, bà Nguyễn Thị C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Diệu H1 phần đất thuộc thửa 318, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.000m², bộ địa chính xã P, huyện B theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001866, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C6 chứng nhận.

Ngày 22/02/2016, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B cập nhật biến động sang tên bà Nguyễn Thị Diệu H1 tại trang 03 Giấy chứng nhận số CH06382, số biến động 27622.007258.CN.CNVP.

Cùng ngày 02/02/2016, bà C chuyển nhượng tiếp phần đất thuộc một phần thửa số 306, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.350,6m², bộ địa chính xã P, huyện B, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001865, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng C6 chứng nhận.

Ngày 22/02/2016, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B cập nhật biến động sang tên bà Nguyễn Thị Diệu H1 tại trang 04 Giấy chứng nhận số H01211/7013905, số biến động 27622.007258.CN.CNVP.

Căn cứ Quyết định số 2602/QĐ-UBND ngày 03/6/2015 của U về việc thành lập Văn phòng Đ3 trực thuộc Sở T6 và các Chi nhánh Văn phòng Đ4 quận, huyện.

Đề nghị Tòa án yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B có ý kiến cụ thể về nội dung đăng ký biến động đối với phần thửa 306 (1.350,6m²) và thửa 318 (1.000m²) nêu trên.

Ngoài những ý kiến nêu trên, Ủy ban nhân dân huyện B không còn ý kiến nào khác.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B, Thành phố Hồ Chí Minh có đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thúy T - Phó Trưởng phòng Kinh tế xin vắng mặt.

Người làm chứng là ông Nguyễn Tấn C3 trình bày:

Ông C3 là người môi giới cho ông Lê Thanh N để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Diệu H1.

Ông C3 cam kết và xác nhận chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc có chứng kiến về việc ký kết hợp đồng giữa ông Lê Thanh N và bà Nguyễn Thị Diệu H1 tại Văn phòng C7, ông C3 có chứng kiến việc giao nhận tiền giữa ông N và bà Diệu H1 nhưng số tiền giao nhận bao nhiêu thì ông C3 không nắm rõ.

Bản án dân sự sơ thẩm số 1261/2025/DS-ST ngày 07/11/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C đối với bà Nguyễn Thị Diệu H1:

1.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết 02/02/2016 giữa bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị Diệu H1 để chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.350,6m^2 thuộc thửa 306 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã P, huyện B (cũ) nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng là vô hiệu.

1.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết 02/02/2016 giữa bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị Diệu H1 để chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.000m^2 thuộc thửa 318 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã P, huyện B (cũ) nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng là vô hiệu.

1.3. Buộc ông Lê Thanh N hoàn trả cho bà Nguyễn Thị C bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 611101, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H01211/7013905 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 17/5/2008 và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 973801, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 06382 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 22/6/2015.

1.4. Huỷ cập nhật biến động quyền sử dụng đất 27622.007258. CN. CNVP ngày 22/02/2016 và 27622.007258.CN. CNVP ngày 22/02/2016 đứng tên bà Nguyễn Thị Diệu H1.

1.5. Hậu quả pháp lý của hợp đồng bị vô hiệu nếu có phát sinh tranh chấp thì cá nhân, cơ quan, tổ chức có liên quan sẽ nộp đơn khởi kiện và được giải quyết bằng vụ án khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Thanh N:

Không công nhận giao dịch dân sự theo hợp đồng công chứng số: 03354, 03355 giữa ông Lê Thanh N và bà Nguyễn Thị Diệu H1 là hợp lệ, hợp pháp.

Hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/02/2016 bà Nguyễn Thị Diệu H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003355/HĐCNQSDĐ với ông Lê Thanh N để chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.350,6m^2 thuộc thửa 306 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã P, huyện B (cũ) nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 (hai tỷ đồng) đồng bị vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/02/2016 bà Nguyễn Thị Diệu H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003354/HĐCNQSDĐ với ông Lê Thanh N để chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.000m^2 thuộc thửa 318 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã P, huyện B (cũ) nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng cho ông Lê Thanh N bị vô hiệu.

Tranh chấp giữa ông Lê Thanh N với bà Nguyễn Thị Diệu H1 về hậu quả pháp lý khi giao dịch dân sự vô hiệu, các cá nhân (tổ chức) liên quan đến phần nhà - đất tranh chấp trên nếu có phát sinh thì nộp đơn khởi kiện ở vụ án khác.

Ông Lê Thanh N có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị C bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 611101, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H01211/7013905 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 17/5/2008 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 973801, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 06382 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 22/6/2015 cho bà Nguyễn Thị C.

3. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2016/QĐ-BPKCTT về việc "Cấm chuyển dịch như mua bán, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cho thuê, ngăn chặn việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất…đối với quyền sử dụng đất" ngày 04/4/2016 của Toà án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Phần tuyên về Biện pháp khẩn cấp tạm thời trong bản án không bị kháng cáo, kháng nghị. Việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời được thực hiện theo quy định tại Chương VIII của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 18/11/2025 ông Nguyễn Quốc Đ là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh N nộp đơn kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N2 có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Quốc Đ trình bày: Ông N2 đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và quyết định của cấp sơ thẩm về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003355/HĐCNQSDĐ ngày 29/02/2016 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003354/HĐCNQSDĐ ngày 29/02/2016 giữa bà Nguyễn Thị Diệu H1 với ông Lê Thanh N là vô hiệu.

Ông N và bà C tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc:

Ông N đồng ý giao trả lại cho bà C bản chính hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất đang tranh chấp mà ông N đang giữ và bà C sẽ hỗ trợ cho ông N số tiền 300.000.000 đồng. Cụ thể phương thức thực hiện như sau:

+ Chậm nhất vào ngày 22/05/2026, bà C giao cho ông N số tiền 100.000.000 đồng và ông N giao cho bà C bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 611101, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H01211/7013905 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 17/5/2008 và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 973801, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 06382 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 22/6/2015.

+ Chậm nhất đến ngày 22/07/2026, bà C giao số tiền còn lại là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng cho ông N.

Do đó, ông N thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm để ghi nhận sự thỏa thuận của ông Lê Thanh N và bà Nguyễn Thị C về việc bà C hỗ trợ tiền và ông N giao bản chính hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như trên. Các quyết định khác trong bản án sơ thẩm ông N không kháng cáo.

Đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Trung H trình bày: Ông H thống nhất với ý kiến của ông Nguyễn Quốc Đ - đại diện cho ông Lê Thanh N về việc đề nghị sửa bản án sơ thẩm để ghi nhận sự thỏa thuận của ông Lê Thanh N và bà Nguyễn Thị C về việc bà C hỗ trợ tiền và ông N giao trả bản chính hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như trên.

Trường hợp ông Lê Thanh N không thực hiện việc giao trả các bản chính các giấy chứng nhận nêu trên, bà Nguyễn Thị C được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai đối với các Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của mình theo qui định pháp luật.

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

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các bên tại phiên tòa phúc thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm: Sửa bản án sơ thẩm số 1261/2025/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của ông Lê Thanh N và bà Nguyễn Thị C về việc bàn giao hai bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 611101, số vào số cấp giấy chứng nhận H01211/7013905 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 17/5/2008, số CA 973801, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 06382 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 22/6/2015 và hỗ trợ tiền giữa hai bên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 07/11/2025, Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên Bản án số 1261/2025/DS-ST. Ngày 18/11//2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh N có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Quốc Đ nộp đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định và hợp lệ.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Bất động sản tọa lạc tại xã P, huyện B (cũ) nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ theo quy định Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 10- Thành phố Hồ Chí Minh.

Do có kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh N nên căn cứ theo quy định tại Điều 37, điểm b khoản 1 Điều 38 Bộ luật

Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Về những người tham gia tố tụng và sự vắng mặt của các đương sự: Bà Nguyễn Thị Diệu H1, người đại diện hợp pháp Văn phòng Công chứng ông Nguyễn Văn T4 và đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Trần Phong C1, bà Trần Thị Bích N1, ông Lê Xuân T1, bà Lê Thị Ngọc C2 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi bổ sung năm 2025, Tòa án tiếp tục xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Quốc Đ là đại diện theo ủy quyền của ông Lê Thanh N và ông Nguyễn Trung H là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị C cùng thống nhất thỏa thuận: Ông N đồng ý giao cho bà C bản chính hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà C sẽ hỗ trợ cho ông N số tiền 300.000.000 đồng. Phương thức thực hiện như sau:

+ Chậm nhất vào ngày 22/05/2026, bà C giao cho ông N số tiền 100.000.000 đồng và ông N giao cho bà C bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 611101, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H01211/7013905 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 17/5/2008 và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 973801, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 06382 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 22/6/2015.

+ Chậm nhất đến ngày 22/07/2026 bà C giao số tiền còn lại là 200.000.000 đồng cho ông N.

Xét, sự thỏa thuận giữa các bên là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và không vi phạm điều cấm của pháp luật nên cấp phúc thẩm ghi nhận.

Trường hợp ông Lê Thanh N không thực hiện việc giao trả các bản chính giấy chứng nhận nêu trên thì bà Nguyễn Thị C được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai đối với các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của mình theo quy định pháp luật.

[2.2] Các quyết định khác của bản án đương sự không kháng cáo, Viện Kiểm sát không kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

Từ các nhận định trên, cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 1261/2025/DS-ST ngày 07/11/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Thanh N và bà Nguyễn Thị C về việc bàn giao hai bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hỗ trợ tiền như trên. Các quyết định khác của bản án được giữ nguyên.

[3] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng giữa nguyên các

quyết định khác của bản án sơ thẩm và ghi nhận sự thỏa thuận của ông Lê Thanh N và bà Nguyễn Thị C về việc giữa hai bên là có cơ sở nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Bà Nguyễn Thị Diệu H1 phải chịu 400.000 đồng (bốn trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; Ông Lê Thanh N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng); Bà Nguyễn Thị C không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Tại cấp phúc thẩm bà C có hỗ trợ cho ông N 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Do đây là số tiền bà C tự nguyện hỗ trợ. Bên cạnh đó, bà C là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên bà C được miễn án phí đối với số tiền hỗ trợ ông N theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên ông Lê Thanh N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự. H4 lại cho ông N số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi bổ sung năm 2025;

Căn cứ vào 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh N. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 1261/2025/DS-ST ngày 07/11/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh để ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị C với ông Lê Thanh N về việc giao hai bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hỗ trợ số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Các quyết định khác của bản án sơ thẩm vẫn được giữ nguyên. Cụ thể như sau:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C đối với bà Nguyễn Thị Diệu H1:

1.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết 02/02/2016 giữa bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị Diệu H1 để chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.350,6m^2 thuộc thửa 306, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã P, huyện B (cũ) nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng là vô hiệu.

1.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết 02/02/2016 giữa bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị Diệu H1 để chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.000m^2 thuộc thửa 318, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã P, huyện B (cũ) nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng là vô hiệu.

1.3. Huỷ cập nhật biến động quyền sử dụng đất 27622.007258.CN.CNVP ngày 22/02/2016 và 27622.007258.CN.CNVP ngày 22/02/2016 đứng tên bà Nguyễn Thị Diệu H1.

1.4. Hậu quả pháp lý của hợp đồng bị vô hiệu nếu có phát sinh tranh chấp thì cá nhân, cơ quan, tổ chức có liên quan sẽ nộp đơn khởi kiện và được giải quyết bằng vụ án khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Thanh N:

2.1. Không công nhận giao dịch dân sự theo hợp đồng công chứng số: 03354, 03355 giữa ông Lê Thanh N và bà Nguyễn Thị Diệu H1 là hợp lệ, hợp pháp.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003355/HĐCNQSDĐ ngày 29/02/2016 giữa bà Nguyễn Thị Diệu H1 với ông Lê Thanh N để chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.350,6m^2 thuộc thửa 306, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã P, huyện B (cũ) nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng bị vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003354/HĐCNQSDĐ ngày 29/02/2016 giữa bà Nguyễn Thị Diệu H1 với ông Lê Thanh N để chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.000m^2 thuộc thửa 318, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã P, huyện B (cũ) nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng cho ông Lê Thanh N bị vô hiệu.

2.2 Tranh chấp giữa ông Lê Thanh N với bà Nguyễn Thị Diệu H1 về hậu quả pháp lý khi giao dịch dân sự vô hiệu, các cá nhân (tổ chức) liên quan đến phần nhà - đất tranh chấp trên nếu có phát sinh thì nộp đơn khởi kiện ở vụ án khác.

2.3 Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của bà Nguyễn Thị C và ông Lê Thanh N về việc hoàn trả bản chính hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hỗ trợ tiền như sau: Chậm nhất vào ngày 22/05/2026 bà Nguyễn Thị C giao cho ông Lê Thanh N số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng và ông N giao cho bà C bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 611101, số vào sổ cấp

giấy chứng nhận H01211/7013905 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 17/5/2008 và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 973801, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 06382 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 22/6/2015.

Chậm nhất đến ngày 22/07/2026 bà Nguyễn Thị C giao số tiền còn lại là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng cho ông Lê Thành N3.

Trường hợp ông Lê Thanh N không thực hiện việc giao trả các bản chính các giấy chứng nhận nêu trên, bà Nguyễn Thị C được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai đối với các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của mình theo qui định pháp luật.

3. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2016/QĐ-BPKCTT về việc "Cấm chuyển dịch như mua bán, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cho thuê, ngăn chặn việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất…đối với quyền sử dụng đất" ngày 04/4/2016 của Toà án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Phần tuyên về Biện pháp khẩn cấp tạm thời trong bản án không bị kháng cáo, kháng nghị. Việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời được thực hiện theo quy định tại Chương VIII của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

4. Về chi phí tố tụng: Các chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản bà Nguyễn Thị C tự nguyện chịu và bà Nguyễn Thị C đã nộp xong cho các cơ quan này.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Diệu H1 phải chịu 400.000 đồng (bốn trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Thanh N phải chịu 300.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003085 ngày 11/7/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Lê Thanh N đã nộp đủ án phí.

Bà Nguyễn Thị C được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.100.000 đồng (Năm mươi bảy triệu một trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AE/2011/03268 ngày 16/3/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

6. Về án phí phúc thẩm: Ông Lê Thanh N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. H4 lại cho ông Lê Thanh N số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0039329 ngày 18/11/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, được bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung Luật Thi hành án dân sự năm 2014, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa phúc thẩm TANDTC tại TP.HCM;
- Viện Công tố và Xét xử phúc thẩm tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Khu vực 10 - TP.HCM;
- Thi hành án dân sự Tp.HCM
- Phòng THADS Khu vực 10 - TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Kim Cương