

**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: 613/2026/DS-PT

Ngày: 31/3/2026

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**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Uông Văn Tuấn

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Hồng Giảng

Ông Bùi Hữu Nhân

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Phan Thị Liễu – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Lê Huỳnh Thiện – Kiểm sát viên.

Trong hai ngày 25 và 31 tháng 3 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 1670/DS-PT ngày 29 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1221/2025/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10, bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 716/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 2696/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2026, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Phương N, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Số C đường T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại theo ủy quyền của bà N: Ông Lê Trọng K, sinh năm 1986.

(Văn bản ủy quyền ngày 20/01/2025).

2. *Bị đơn:*

☐ Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1939;

☐ Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1965;

☐ Bà Nguyễn Thị Ngọc N1, sinh năm 1967;

☐ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1970;

☐ Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1972;

☐ Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1974;

☐ Ông Nguyễn Hoàng Đ, sinh năm 1979;

☐ Bà Nguyễn Thị Mỹ L1, sinh năm 1982;

Cùng địa chỉ: Số C Ấp B, xã V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại theo ủy quyền của bà X: Ông Đặng Văn S, sinh năm 1990;

Địa chỉ: C L, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1973;

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

(Ông K, ông S có mặt tại phiên tòa. Các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 03/11/2023 và trong quá trình giải quyết, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đinh Thị Ngọc P1 và ông Lê Trọng K trình bày:

Ngày 20/6/2008, bà Trần Thị Phương N có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị X phần đất có diện tích là 2.867,4m²; thuộc thửa đất số 22, 93; tờ bản đồ số 9 (theo TL02/CT-UB) tọa lạc tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1041/QSĐĐ ngày 01/12/2000 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp đứng tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị X. Giá trị của hợp đồng là 500.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã V, huyện B vào ngày 07/7/2008. Sau khi ký hợp đồng, bà N đã thanh toán cho bà X số tiền 400.000.000 đồng; hai bên thỏa thuận khi nào bà X làm thủ tục tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất sang tên cho bà N thì bà N sẽ thanh toán hết số tiền còn lại.

Tại thời điểm giao dịch, các thành viên trong gia đình bà Nguyễn Thị X đã làm thủ tục ủy quyền cho bà X đứng ra tiến hành giao dịch với bà N; Đồng thời, bà X cũng viết giấy cam kết tự nguyện tiến hành thực hiện giao dịch chuyển nhượng diện tích đất nêu trên. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng thì bà X không làm thủ tục tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất sang tên cho bà N mà yêu cầu bà N giao hết số tiền còn lại, bà N không đồng ý nên các bên xảy ra tranh chấp.

Sau khi ký hợp đồng, bà X đã bàn giao diện tích đất 2.867,4m²; thuộc thửa đất số 22, 93; tờ bản đồ số 9 (theo TL02/CT-UB) tọa lạc tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà N quản lý, sử dụng và bà N đã bỏ ra số tiền khoảng 200.000.000 đồng để đầu tư, tôn tạo, cắm ranh, cọc mốc đối đất.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị X có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/7/2008 ký giữa bà Trần Thị Phương N và bà Nguyễn Thị X đối với phần diện tích đất 2838m², thuộc thửa 22, 93, tờ bản đồ số 09 (theo TL02/CT-UB) tọa lạc tại xã V, huyện B, TP . theo Bản đồ hiện trạng vị trí (Số hợp đồng: 16089/TTĐĐBĐ-VPĐD) ngày 26/02/2024 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở T1 lập. Bà N có nghĩa vụ thanh toán 20% giá trị còn lại, tương ứng với số tiền 2.571.795.600 đồng cho bà Nguyễn Thị X.

Theo đơn phản tố đề ngày 19/3/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị X trình bày:

Vào ngày 20/6/2008, bà Nguyễn Thị X và bà Trần Thị Phương N có ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích là 2.867,4m²; thuộc thửa đất số 22, 93; tờ bản đồ số 9 (theo TL02/CT-UB) tọa lạc tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo hợp đồng, bà N có nghĩa vụ thanh toán cho bà X toàn bộ số tiền chuyển nhượng là 500.000.000 đồng một lần ngay sau khi Ủy ban nhân dân xã V A chứng thực hợp

đồng. Tuy nhiên, từ khi Ủy ban nhân dân xã V A chứng thực chứng thực đến nay, bà N chưa thanh toán tiền cho bà X nên bà X không thể thực hiện thủ tục tách thửa sang tên cho bà N.

3

Nay bà X yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2008 ký kết giữa bà Nguyễn Thị X và bà Trần Thị Phương N, được Ủy ban nhân dân xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực số 639 vào ngày 07/7/2008.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Ngọc N1, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Hoàng Đ, bà Nguyễn Thị Mỹ L1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim P:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, không khai chứng cứ và hòa giải; quyết định đưa vụ án ra xét xử; quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập đương sự tham gia tố tụng theo quy định; nhưng các đương sự vắng mặt không có lý do, không thể hiện ý kiến của mình bằng bất cứ văn bản nào nên vụ án không tiến hành hòa giải được và được đưa ra xét xử công khai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1221/2025/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10, quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị X có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/7/2008 ký giữa bà Trần Thị Phương N và bà Nguyễn Thị X đối với phần diện tích đất 2838m²; thuộc thửa 22, 93; tờ bản đồ số 09 (theo TL02/CT-UB) tọa lạc tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí (Số hợp đồng: 16089/TTĐĐBĐ-VPĐD) ngày 26/02/2024 do Trung

tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T1 lập.

1.2. Bà Trần Thị Phương N có nghĩa vụ thanh toán 20% giá trị còn lại của hợp đồng, tương ứng với số tiền 2.571.795.600 đồng (Hai tỷ năm trăm bảy mươi một nghìn bảy trăm chín mươi lăm nghìn sáu trăm đồng) cho bà Nguyễn Thị X.

1.3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nêu trên, bên phải thi hành án còn phải chịu

4

khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.4. Bà Trần Thị Phương N được quyền quản lý phần diện tích đất 2838m²; thuộc thửa 22, 93; tờ bản đồ số 09 (theo TL02/CT-UB) tọa lạc tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí (Số hợp đồng: 16089/TTĐĐBĐ-VPĐD) ngày 26/02/2024 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T1 lập; đồng thời bà N được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận theo quy định, nhưng phải thực hiện các quy định, chủ trương về quy hoạch, giải tỏa của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật (nếu có).

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/7/2008 ký kết giữa bà Trần Thị Phương N và bà Nguyễn Thị X đối với phần diện tích đất 2838m²; thuộc thửa 22, 93; tờ bản đồ số 09 (theo TL02/CT-UB) tọa lạc tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí (Số hợp đồng: 16089/TTĐĐBĐ-VPĐD) ngày 26/02/2024 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T1 lập.

3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2024/QĐ-BPKCTT ngày 08/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là cần thiết để đảm bảo cho việc giải quyết vụ án cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về phần chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/10/2025, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 10 kháng nghị đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Khu vực 10 xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 16/10/2025, bà X kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

5

- Ý kiến của ông S đại diện cho bà X: Tại thời điểm bà X ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N chưa có sự đồng ý của các thành viên hộ bà X là vi phạm điều cấm của luật. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hợp đồng vô hiệu. Bà X không nhận tiền của bà N nên bà X không đồng ý trả tiền cho bà N.

- Ý kiến của ông Lê Trọng K đại diện cho bà N: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà X, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 10. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Khu vực 10 xét xử lại vụ án theo thủ tục 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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự có cơ sở xác định:

Diện tích $2.867,4\text{m}^2 / 10.194\text{m}^2$ (thực tế 2838m^2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí (Số hợp đồng: 16089/TTĐĐBĐ-VPĐD) ngày 26/02/2024) thuộc thửa 22 và 93 tờ bản đồ số 09 (theo TL02/CT-UB) tọa lạc tại xã V do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị X theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1041/QSDĐ ngày 01/12/2000.

Hộ bà Nguyễn Thị X gồm có bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Thanh B1, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Hoàng Đ, ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Ngọc N1, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Nguyễn Thị Mỹ L1, bà Nguyễn Thị Thái H1, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim P.

6

Ngày 20/6/2008, bà Trần Thị Phương N ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị X diện tích là $2.867,4\text{m}^2$; thuộc thửa đất số 22, 93; tờ bản đồ số 9 (theo TL02/CT-UB) tọa lạc tại xã V, gia đình bà Nguyễn Thị X với giá trị là 500.000.000 đồng.

Theo bà N, sau khi ký hợp đồng thì bà N đã thanh toán cho bà X số tiền 400.000.000 đồng; hai bên thỏa thuận khi nào bà X làm thủ tục tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất sang tên cho bà N thì bà N sẽ thanh toán hết số tiền còn lại. Tuy nhiên, bà X đến nay bà X vẫn không thực hiện thủ tục tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất sang tên bà N. Nay bà N yêu cầu bà X tiếp tục thực hiện hợp đồng, bà N đồng ý thanh toán cho bà X số tiền còn lại tương đương 20% giá trị. Bà X cho rằng do bà N không thanh toán tiền cho bà X nên yêu cầu hủy hợp đồng.

[2] Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo B iên bản hòa giải ngày 23/9/2020 và Biên bản hòa giải ngày 23/9/2020 tại Ủy ban nhân dân xã V A.

25/5/2020 tại Ủy ban nhân dân xã V.

Bà X trình bày đất gia đình đã cho ông B, bà X chỉ đại diện cho ông B ký hợp đồng bán đất với bà N, không nhận tiền từ bà N.

Ông B trình bày được bà X ủy quyền bán đất cho ông H2 với giá là 1.440.000.000 đồng, đã nhận cọc 400.000.000 đồng, còn 1.040.000.000 đồng.

Ông H2 trình bày mua đất của ông B, đặt cọc cho ông B số tiền 400.000.000 đồng và đã bán đất cho bà N, bà N không thanh toán tiền nên ông H2 không thanh toán tiền cho ông B.

Bà N trình bày mua của ông H2 03 thửa đất, không phải 02 thửa đất, ký kết hợp đồng tại nhà bà X, không phải tại Ủy ban nhân dân xã V. Bà N không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, yêu cầu đền tiền cọc, yêu cầu bà X đưa giấy đặt cọc của ông H2 vì bà N không trực tiếp mua đất của bà X.

7

Trước đây, ông H2 trình bày có nhận chuyển nhượng đất của ông B diện tích khoảng 3000m², giá chuyển nhượng là 500.000 đồng/m², ông H2 đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng, sau đó chuyển nhượng cho bà N với giá 770.000 đồng/m², bà N đặt cọc cho ông H2 số tiền 500.000.000 đồng và ông H2 yêu cầu bà X ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N, bà N có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại cho ông B và bà X. (*Bản án số 17/2012/TLDS-ST ngày 11/6/2012 và Bản án số 26/2017/DS-ST ngày 25/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh*).

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Trọng K đại diện cho bà N không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà N trực tiếp thanh toán tiền cho bà X số tiền 400.000.000 đồng.

Như vậy, chưa có cơ sở xác định bà N trực tiếp thanh toán cho bà X số tiền 400.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà N đã thanh toán cho bà X số tiền 400.000.000 đồng/500.000.000 đồng, tương đương 80% giá trị, bà N có nghĩa vụ thanh toán 20% giá trị còn lại là ảnh hưởng đến quyền lợi của bà X.

Để giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật cần phải đưa ông B và ông H2 vào tham gia tố tụng để làm rõ giá chuyển nhượng thực tế là bao nhiêu, có đúng là 500.000 đồng/m², tương đương với số tiền 1.440.000.000 đồng như ông B và ông H2 đã trình bày không? Nếu cần thiết thì trưng cầu thẩm định giá đất tại thời điểm chuyển nhượng để xem xét giá ghi trong hợp đồng có phù hợp với giá thực tế không? Làm rõ có hay không việc bà N (thông qua ông H2) đã thanh toán cho bà X số tiền 400.000.000 đồng? Đồng thời xác minh làm rõ việc Ủy ban nhân dân xã V A chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X với bà N có đúng quy định của pháp luật không để xem xét tính hợp pháp của hợp đồng.

Ngoài ra, khi giải quyết vụ án cần xác minh làm rõ hàng thừa kế của của ông B1 để đưa vào tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

8

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 10 và chấp nhận lời đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án sơ thẩm. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 10 giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí: Do hủy bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm sẽ được Tòa án nhân dân Khu vực 10 xem xét sau khi giải quyết vụ án. Bà X là người cao tuổi, được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ

Quốc nội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH

1. Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 1221/2025/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 10 giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được Tòa án nhân dân Khu vực 10 xem xét sau khi thụ lý, giải quyết vụ án.

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

Nơi nhận:

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

- Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân Tối cao tại TP HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp . HCM;
- Tòa án nhân dân Khu vực 10;
- Phòng THADS Khu vực 10;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu HS.

Uông Văn Tuấn