

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 460/2026/DS-PT

Ngày: 21 – 5 - 2026

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh

Các Thẩm phán:

Bà Bùi Thị Thu

Bà Phạm Thị Duyên

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Văn Nôi - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Lê Công Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 90/2026/TLPT-DS ngày 23 tháng 01 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1114/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1498/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Lê Văn T1, sinh năm 1946; địa chỉ: số B, đường T, khu A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) – Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trọng T2, sinh năm 1994; địa chỉ: tổ A, khu phố B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) – Vắng mặt.

(Hợp đồng ủy quyền ngày 22/10/2021)

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1983; địa chỉ: số D, ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: số F, lô E, đường số F, khu dân cư H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Ngô Hoài P, sinh năm 1982; địa chỉ: số C đường D, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) – Có mặt.

(Văn bản ủy quyền ngày 03/01/2025).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Phan Thị Bạch M, sinh năm 1948; địa chỉ: số F, khu dân cư B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) – Vắng mặt.

2. Công ty L – Người đại diện theo pháp luật Công ty L1 ông Lê Bảo Q, sinh năm 1976. Cùng địa chỉ: số B đường T, khu A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Địa chỉ liên hệ: Số 311/14/17 đường 30 tháng 4, khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Hồ Trọng P1, sinh năm 1992. Địa chỉ: Xóm A, Thôn Đ, tỉnh Lâm Đồng – Có mặt.

(Văn bản ủy quyền ngày 10/5/2026)

3. Ông Lê Bảo Q, sinh năm 1976. Địa chỉ: số B đường T, khu A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Địa chỉ liên hệ: Số 311/14/17 đường 30 tháng 4, khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1997. Địa chỉ: Số nhà C, đường T, Tổ A, phường K, tỉnh Quảng Ngãi – Có mặt.

(Văn bản ủy quyền ngày 10/5/2026)

4. Bà Nguyễn Thị Kim Y, sinh năm 1986; địa chỉ: lô B, 661 – 62, khu dân cư C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) – Vắng mặt.

5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Huy C – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Văn phòng C1; địa chỉ: đường T, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là đường T, khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

7. Bà Nguyễn Thị Hồng N1 (vợ ông N), địa chỉ: số H, khu dân cư H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) – Vắng mặt.

8. Ông Trần Thanh T3, sinh năm 1975; địa chỉ: số A đường P, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) – Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Công ty L2

NỘI DUNG:

- *Nguyên đơn ông Lê Văn T1 trình bày:* Gia đình ông Lê Văn T1 là chủ căn nhà cấp 4, gắn liền thửa đất số 199, tờ bản đồ số 01, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận nhà đất số BB219484 (số vào sổ CH 00375) cấp ngày 17/5/2010, trước đây gia đình ông T1 nhận chuyển nhượng thửa đất này từ bà Vân Thị . Phần đất trước nhà có diện tích 73m², bà Lê Phan Bảo T4 (con của ông T1 đang sống tại Mỹ) cho mượn số tiền 190.000.000 đồng xây dựng 02 căn ki-ốt; 01 căn cho Công ty L3 làm văn phòng luật sư; 01 căn cho bà Nguyễn Thị Kim Y thuê mở shop quần áo. Do cần tiền chuyển trợ cấp cho con gái Lê Phan Bảo T4 đang sống tại Mỹ, ngày 09/5/2018, vợ chồng ông T1, bà Phan Thị Bạch M ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà cấp 4 và thửa đất 199 cho ông Nguyễn Thành N với giá 15.000.000.000 đồng, trong số tiền này có giá trị xây dựng 02 căn ki-ốt là 500.000.000 đồng vay của bà Lê Phan Bảo T4. Tuy nhiên giá trị chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 3.500.000.000 đồng là làm theo yêu cầu của ông N, vì vợ chồng ông T1 thuộc đối tượng được miễn thuế thu nhập cá nhân khi chuyển nhượng nhà đất duy nhất theo luật. Sau khi ký hợp đồng công chứng tại Văn phòng C1, ông N chỉ thanh toán được 14.000.000.000 đồng, do phát tranh chấp với bà Y (người thuê ki- ốt) nên gia đình ông T1 chưa bàn giao nhà đất, khóa cửa lại để giữ tài sản; tranh chấp với bà Y kéo dài đến nay chưa xong. Do ông N không thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng tài sản theo thỏa thuận, gây thiệt hại rất lớn cho gia đình ông T1 trong một thời gian dài. Hành vi của ông N là vi phạm nghĩa vụ cơ bản, chủ yếu của hợp đồng, đây là hợp đồng vô hiệu do giả tạo nên ông T1 yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 05/5/218 do Văn phòng C1 chứng thực số 006696.

- Hủy toàn bộ nội dung đăng ký biến động sang tên cho Nguyễn Thành N ngày 18/5/2018 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BB 219484 (số vào sổ CH 000375) do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/5/2010.

Bị đơn ông Nguyễn Thành N có yêu cầu phản tố trình bày: ngày 02/5/2018, giữa ông Nguyễn Thành N và vợ chồng ông Lê Văn T1, bà Phan Thị Bạch M ký văn bản thỏa thuận về việc thực hiện hợp đồng mua bán nhà. Theo thỏa thuận ngày 02/5/2018 thì ông T1, bà M chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành N toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 219484 (vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH 00375) do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 17/5/2012, với giá: 14.500.000.000 đồng.

Ngày 09/5/2018, ông Lê Văn T1, bà Phan Thị Bạch M với ông Nguyễn Thành N đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng C1 chứng nhận. Ngay sau ký hợp đồng, ông Nguyễn Thành N đã giao đủ số tiền cho ông T1, bà M như thỏa thuận. Việc giao nhận tiền được các bên lập giấy nhận đủ số tiền 14.500.000.000 (mười bốn tỷ năm trăm triệu đồng). Ngoài ra, các bên đã lập biên bản bàn giao đất và nhà theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Lê Văn T1, bà Phan Thị Bạch M đã nhận đủ số tiền và không còn quyền lợi đối với thửa đất trên, ông Nguyễn Thành N đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán và được toàn quyền sử dụng thửa đất và tài sản trên đất.

Tuy nhiên, sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Lê Văn T1, bà Phan Thị Bạch M, với sự xúi giục của ông Lê Bảo Q liên tục thưa kiện nhằm để ông N hạn chế một số quyền sử dụng đối với thửa đất nhận chuyển nhượng, ông N không thể thế chấp, chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất nêu trên.

Bị đơn ông Nguyễn Thành N phản tố và yêu cầu:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông Lê Văn T1, bà Phan Thị Bạch M với ông Nguyễn Thành N được ký ngày 09/5/2018 tại Văn Phòng C1.

2. Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 219484, số vào sổ cấp GCN: CH 00375 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 17/5/2012, cụ thể: thửa đất số 199, tờ bản đồ số 01, nay thuộc phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương diện tích: 290m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Bạch M trình bày:

Bà Phan Thị Bạch M là vợ ông Lê Văn T1 và là chủ căn nhà cấp 4, có diện tích 150m², xây dựng trên diện tích đất 290m², thửa đất số 199, tờ bản đồ số 01, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Phần đất mặt tiền căn nhà có diện tích 73m² vợ chồng bà M, ông T1 giao cho con là ông Lê Bảo Q quản lý, đầu tư xây dựng 02 căn ki-ốt để cho thuê lấy tiền sinh hoạt gia đình, ông Q đã dùng số tiền 190.000.000 đồng của bà Lê Phan Bảo T4 (con của bà M, ông T1 hiện định cư tại Mỹ cho mượn) để mua vật tư gồm gạch, xi măng, sắt thép và thuê các nhóm thợ hồ, thợ laphong, thợ cửa sắt, nhôm kính để xây dựng hoàn thiện 02 căn ki-ốt mà bà M, ông T1 có ký hợp đồng cho thuê một phần nhà đất có kiot (lần đầu vào ngày 15/6/2012 có công chứng tại Văn phòng C2 với thời hạn 24 tháng, sau đó ký gia hạn nhiều lần mỗi lần 06 tháng) làm trụ sở hoạt động của Công ty L; căn ki-ốt còn lại có diện tích 45,3m² thì ký hợp đồng cho Nguyễn Thị Thanh N2 và Nguyễn Thị Kim Y thuê làm nơi kinh doanh hàng thời trang, quần áo may sẵn có công chứng tại Văn phòng C2 với thời hạn 05 năm.

Đầu năm 2018, bà M, ông T1 qua người môi giới tên K nên biết ông Nguyễn Thành N và hai bên thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất giá

15.000.000.000 đồng, ghi trên hợp đồng là 14.500.000.000 đồng, còn lại 500.000.000 đồng thỏa thuận trả riêng cho con ông Q, do 2 căn ki-ốt là công trình xây dựng trên đất nông nghiệp nên không thể hiện trên giấy chứng nhận. Ngày 05/02/2018, hai bên đến Văn phòng C2 ký hợp đồng đặt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng, lúc đó công chứng viên cho biết qua kiểm tra trên hệ thống công chứng toàn quốc thì còn vướng 02 hợp đồng cho thuê nhà đã ký với Công ty L và Nguyễn Thị Kim Y, phải thanh lý chấm dứt hoặc hủy bỏ các hợp đồng thuê mới đúng quy định. Do ông T1, bà M đã lớn tuổi, không am hiểu pháp luật nên giao hết cho ông N đi làm các thủ tục mua bán nhà đất. Ngày 04/5/2018, sau khi bên mua tìm được Văn phòng C1 là nơi chịu công chứng hợp đồng chuyển nhượng, tức là công chứng viên đồng ý bỏ qua việc hợp đồng thuê nhà còn hiệu lực và có tranh chấp về tài sản trên đất giữa các bên, hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức, nhưng ký 02 lần với 02 giá chuyển nhượng khác nhau, do vợ chồng bà M thuộc đối tượng miễn thuế thu nhập cá nhân nên không quan tâm vấn đề này mà làm theo yêu cầu của bên ông N. Mặt khác, ông N cũng chưa thanh toán đủ tiền chuyển nhượng là 14.500.000.000 đồng cho ông T1, bà M nên phát sinh tranh chấp cho đến nay.

Bà M đồng ý hoà giải với ông Nguyễn Thành N theo hướng phải thanh toán tiền chuyển nhượng nhà đất cho bà M, ông T1 cùng tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán, đồng thời thanh toán giá trị tài sản, công trình của ông Q có trên đất. Nếu hoà giải không thành thì bà M thống nhất, đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Toà án huỷ toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/5/2018 tại Văn phòng C1, do đây là hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật; đồng thời Toà án huỷ toàn bộ nội dung đăng ký biến động sang tên nhà đất cho Nguyễn Thành N ngày 18/5/2018 trên giấy chứng nhận, để trả lại nhà đất cho vợ bà M, ông T1 và trả lại tài sản, công trình (02 căn ki-ốt) trên đất cho ông Lê Bảo Q. Bà M hoàn toàn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày: ngày 09/5/2018, Văn phòng C1 có tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Văn T1, sinh năm: 1946 cùng với vợ là bà Phan Thị Bạch M, sinh năm: 1948, cùng nơi cư trú tại: số B đường T, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thành N, sinh năm: 1983, nơi cư trú tại: số D, ấp B, xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 199, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: phường C, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương, diện tích 290m², tài sản gắn liền với đất là nhà ở, diện tích xây dựng 148,8m², diện tích sàn 180,8m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 219484 (số vào sổ cấp GCN: CH00375) do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/5/2010.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng, Công chứng viên Văn phòng C1 đã kiểm tra thành phần giấy tờ hồ sơ công chứng đầy đủ, phù hợp quy định của pháp luật, nội dung, ý định giao kết hợp đồng chuyển nhượng là xác thực, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Công chứng viên đã thụ lý và soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Ông Lê Văn T1, bà Phan Thị Bạch M và ông Nguyễn Thành N đã tự đọc dự thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Công chứng viên đã giải thích rõ nội dung hợp đồng, ý nghĩa và hậu quả pháp lý khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho các bên nghe, các bên đã hiểu và đồng ý ký tên, điền chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Công chứng viên yêu cầu các bên xuất trình và kiểm tra bản chính các giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, pháp lý tài sản, giấy tờ nhân thân, năng lực hành vi dân sự, tình trạng nhận thức của các bên đáp ứng đầy đủ các điều kiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nên Công chứng viên đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 006696, quyền số: 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/5/2018.

Văn phòng C1 khẳng định đã thực hiện đúng quy định pháp luật, trình tự, thủ tục khi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty L trình bày: Công ty L (viết tắt Công ty L), mã số doanh nghiệp là: 3702061457, theo Giấy chứng nhận số: 46.02.0073 do Sở Tư pháp tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/5/2012, cấp đổi ngày 19/7/2024, đăng ký hoạt động tại nhà số B T, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật là Luật sư Lê Bảo Q, thành viên Đoàn Luật sư tỉnh B (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ kiện này.

Ngày 15/6/2012, ông Lê Bảo Q với tư cách là Giám đốc và là người đại diện theo pháp luật, đã ký hợp đồng thuê một phần nhà đất của ông Lê Văn T1 và bà Phan Thị Bạch M (trên đất có 01 căn ki-ốt có diện tích 27,7m² do ông Lê Bảo Q xây sẵn) làm trụ sở hoạt động của Công ty và là văn phòng luật sư, thời hạn thuê là 24 tháng, sau đó ký gia hạn nhiều lần vào các ngày 01/6/2014 (06 tháng), ngày 01/11/2014 (6 tháng), ngày 01/4/2015 (5 tháng) và cuối cùng là ngày 01/9/2015 (10 năm), hiện nay hợp đồng thuê vẫn còn hiệu lực.

Đầu năm 2018, chủ nhà ông Lê Văn T1 với bị đơn ông Nguyễn Thành N thoả thuận chuyển nhượng nhà đất nêu trên và có thông báo cho ông Q biết, tuy nhiên do chưa thoả thuận được việc mua lại phần tài sản, công trình của ông Q trên đất nên ông T1 và Công ty L4, chấm dứt hợp đồng thuê và về mặt pháp lý thì Công ty L5 đăng ký hoạt động tại địa chỉ đăng ký. Tại báo cáo hoạt động hàng năm, Công ty L6 báo cáo tình hình này đến Sở Tư pháp, Đoàn Luật sư tỉnh

B và Chi cục T5 và yêu cầu hỗ trợ tháo gỡ vướng mắc nhưng chưa được giải quyết theo quy định.

Theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông Lê Văn T1, bà Phan Thị Bạch M với Nguyễn Thành N là hợp đồng dân sự vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

Công ty L7, đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/5/2018, tại Văn phòng C1, do đây là hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật; đồng thời Tòa án hủy toàn bộ nội dung đăng ký biến động sang tên nhà đất cho ông Nguyễn Thành N ngày 18/5/2018 trên giấy chứng nhận để trả lại nhà đất cho nguyên đơn và trả lại tài sản, công trình (2 căn ki-ốt) trên đất cho anh Lê Bảo Q để duy trì hoạt động cho Công ty Luật Lê Phan theo quy định của pháp luật. Công ty L8 đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn và không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Bảo Q trình bày:

Ông Lê Bảo Q là con trai út của bà Phan Thị Bạch M và ông Lê Văn T1; bà M và ông T1 là chủ căn nhà cấp 4 có diện tích 150m² gắn liền thửa đất 290m² mang số 199, tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ: số B T, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Phần đất mặt tiền của căn nhà có diện tích 73m² do ông T1, bà M giao cho ông Q quản lý, đầu tư xây dựng 2 căn ki-ốt để cho thuê, ông Q đã dùng số tiền 190.000.000 đồng của bà Lê Phan Bảo T4 (em gái) để mua vật tư gồm gạch, xi măng, sắt thép v.v... và thuê các nhóm thợ hồ, thợ laphong, thợ cửa sắt, nhôm kính để xây dựng hoàn thiện 2 căn ki-ốt này.

Tôi, Lê Bảo Q với tư cách là Giám đốc và là người đại diện theo pháp luật đã ký hợp đồng thuê một phần nhà đất của ông T1, bà M (lần đầu vào ngày 15/6/2012 có công chứng tại Văn phòng C2 với thời hạn 24 tháng, sau đó ký gia hạn nhiều lần mỗi lần 06 tháng) và dùng 01 căn ki-ốt có diện tích 27,7m² làm trụ sở hoạt động của Công ty Luật Lê Phan, hoạt động ổn định từ đó đến nay.

Căn ki-ốt còn lại có diện tích 45,3m² (ghi trên hợp đồng là 52m²) vào ngày 17/02/2014, ông Q và bà M có ký hợp đồng cho chị Nguyễn Thị Thanh N2 thuê làm nơi kinh doanh hàng thời trang, quần áo may sẵn. Sau đó, cha mẹ ông Q có ký tiếp một bản hợp đồng cho thuê có công chứng tại Văn phòng C2 với thời hạn 05 năm với nội dung tương tự nhưng thay đổi người thuê là Nguyễn Thị Kim Y.

Đầu năm 2018, ông T1, bà M với bị đơn ông Nguyễn Thành N thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất giá 15.000.000 đồng, ghi trên hợp đồng là 14.500.000.000 đồng, còn lại 500.000.000 đồng thỏa thuận trả riêng cho ông Q của giá trị 02 căn ki-ốt, do 02 căn ki-ốt là công trình xây dựng trên đất nông nghiệp nên không thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 05/02/2018, ông T1, bà M với ông N đến Văn phòng C2 ký hợp đồng đặt cọc (nhận chuyển nhượng tài sản) số tiền 2.000.000.000 đồng, lúc đó Công chứng viên cho biết qua kiểm tra trên hệ thống công chứng toàn quốc thì còn vướng 02

hợp đồng cho thuê nhà đã ký với Công ty L9 bà Nguyễn Thị Kim Y, phải thanh lý chấm dứt hoặc hủy bỏ các hợp đồng thuê mới đúng quy định. Do ông T1, bà M lớn tuổi, không am hiểu pháp luật nên giao hết cho bên mua đi làm các thủ tục mua bán nhà đất. Ngày 04/5/2018, sau khi ông N tìm được Văn phòng C1 chịu công chứng hợp đồng chuyển nhượng, (tức là công chứng viên đồng ý bỏ qua việc hợp đồng thuê nhà còn hiệu lực và có tranh chấp về tài sản trên đất giữa các bên) nên hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng. Theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015 thì Hợp đồng dân sự này bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được. Hơn nữa, do ông T1, bà M thuộc đối tượng miễn thuế thu nhập cá nhân nên Văn phòng Công chứng yêu cầu ghi đúng giá trị chuyển nhượng là 14.500.000.000 đồng, tuy nhiên, đến ngày 09/5/2018 ông T1, bà M yêu cầu Văn phòng Công chứng hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký để ký lại hợp đồng khác chỉ với giá chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng với lý do giảm thuế, lệ phí chuyển nhượng và che giấu nguồn tiền thanh toán cho bên mua nên theo ông Q đây là hợp đồng giả tạo, bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 124, 407 Bộ luật Dân sự 2015. Mặt khác, ông Nguyễn Thành N chỉ mới thanh toán qua chuyển khoản ngân hàng cho ông Q 04 lần với tổng số tiền là 14.000.000.000 đồng, còn nợ lại 500.000.000 đồng là vi phạm nghĩa vụ cơ bản của hợp đồng, cũng vì lý do này mà gia đình chúng ông Q không bàn giao nhà đất, khóa cửa lại, tuy nhiên ông N thuê người tự phá khóa cửa vào chiếm giữ một cách trái phép tài sản của gia đình ông Q, hành động này là vi phạm pháp luật và gia đình ông Q cũng đã có đơn yêu cầu xử lý nhưng chưa được giải quyết dứt điểm.

Nếu bị đơn không đồng ý hoà giải với nguyên đơn ông T1 theo hướng thanh toán tiền chuyển nhượng nhà đất còn thiếu 500.000.000 đồng cùng tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán và giá trị tài sản, công trình của ông Q có trên đất 500.000.000 đồng thì ông Q thống nhất, đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Toà án huỷ toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/5/2018 tại Văn phòng C1, do đây là hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật; đồng thời Toà án huỷ toàn bộ nội dung đăng ký biến động sang tên nhà đất cho ông Nguyễn Thành N ngày 18/5/2018 trên giấy chứng nhận để trả lại nhà đất cho ông T1, bà M và trả lại tài sản, công trình (02 căn ki-ốt) trên đất cho ông Q. Ông Q hoàn toàn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng N1 trình bày: ngày 02/5/2018, giữa ông Nguyễn Thành N (chồng bà N1) với vợ chồng ông Lê Văn T1, bà Phan Thị Bạch M ký văn bản thỏa thuận về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Theo thỏa thuận ngày 02/5/2018 thì ông T1, bà M chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành N toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 219484 (vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00375) do Ủy ban nhân dân T cấp ngày 17/5/2012, với giá: 14.500.000.000 đồng (mười bốn tỷ năm trăm triệu) đồng.

Ông Lê Văn T1, bà Phan Thị Bạch M với ông Nguyễn Thành N đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất. Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng C1 chứng nhận. Ngay sau ký hợp đồng, ông Nguyễn Thành N đã giao đủ số tiền cho ông T1, bà M như thỏa thuận.

Vì vậy, bà N1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà N1 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông Lê Văn T1, bà Phan Thị Bạch M với ông Nguyễn Thành N được ký ngày 09/5/2018 tại Văn Phòng C1; bà N1 yêu cầu công nhận cho ông Nhân quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 219484, số vào sổ cấp GCN: CH 00375 do Ủy ban nhân dân T cấp ngày 17/5/2012.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh T3 trình bày: ngày 21/02/2025, ông T3 có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với vợ chồng ông Nguyễn Thành N, bà Nguyễn Thị Hồng N1 để thuê thửa đất số 199, tờ bản đồ số 01, tọa lạc đường T, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Hiện ông T3 đang kinh doanh trên thửa đất nói trên. Việc tranh chấp giữa ông T1 với ông N thì ông T3 không biết rõ nội dung như thế nào. Ông T3 mong muốn được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất để được kinh doanh ổn định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim Y không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Tài nguyên Thành phố H) ủy quyền cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C2, tỉnh Bình Dương đã cung cấp tài liệu, chứng cứ; không có ý kiến trình bày.

Tại bản án dân sự số 1114/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:

“...1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T1 đối với ông Nguyễn Thành N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hủy cấp nhật biến động).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thành N đối với ông Lê Văn T1 về việc:

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông Lê Văn T1, bà Phan Thị Bạch M và ông Nguyễn Thành N được ký ngày 09/5/2018 tại Văn Phòng C1.

2.2. Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 219484, số vào sổ cấp GCN: CH 00375 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 17/5/2012, thửa đất số 199, tờ bản đồ số 01, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của ông Nguyễn Thành N...”

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo quy định của pháp luật.

*** Sau khi xét xử sơ thẩm:**

Ngày 01 tháng 10 năm 2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty L10 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 1114/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:** người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty L11 người đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy án sơ thẩm do hợp đồng giả tạo, mua bán trị giá 14,5 tỷ đồng nhưng công chứng hợp đồng 3,5 tỷ đồng.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về nội dung: cấp sơ thẩm đã đánh giá giao dịch dân sự giữa bên bán là ông T1, bà M và bên mua là ông N là đúng các quy định của pháp luật, đã đăng ký biến động người nhận chuyển nhượng, đã nhận và sử dụng nhà; nguyên đơn không bị ép buộc hay lừa dối. Công ty L12 ông Q là giám đốc (ông Q là con trai ông T1) có tham gia ký kết thỏa thuận mua bán nhà, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty L13 nộp trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty L10 Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.1] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 219484, số vào sổ CH00375 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 17/5/2010, ông Lê Văn T1 và bà Phan Thị Bạch M là người đứng tên hợp pháp đối với thửa đất số 199, tờ bản đồ số 01, diện tích 290m² cùng tài sản gắn liền với đất. Vì vậy, ông T1 và bà M có quyền chuyển nhượng tài sản này theo quy định của pháp luật.

[2.2] Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện ngày 02/5/2018, giữa ông Lê Văn T1, bà Phan Thị Bạch M với ông Nguyễn Thành N đã lập “Biên bản thỏa thuận về việc thực hiện hợp đồng mua bán nhà”, trong đó xác định rõ đối tượng chuyển nhượng, giá chuyển nhượng là 14.500.000.000 đồng, phương thức thanh toán, tiến độ thanh toán và thời hạn bàn giao tài sản. Văn bản này còn có chữ ký của ông Lê Bảo Q là con của ông T1 và bà M.

Ngày 09/5/2018, tại Văn phòng C1, ông Lê Văn T1 và bà Phan Thị Bạch M đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

cho ông Nguyễn Thành N; hợp đồng được công chứng số 006696, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD.

Như vậy, trước khi hợp đồng công chứng được xác lập, các bên đã có sự thỏa thuận rõ ràng, thống nhất về việc chuyển nhượng tài sản; đây là căn cứ cho thấy giao dịch được xác lập trên cơ sở tự nguyện, công khai.

Tại thời điểm công chứng, Văn phòng C1 xác định việc tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra giấy tờ, giải thích quyền, nghĩa vụ và việc ký kết hợp đồng đều được thực hiện đúng trình tự, thủ tục. Sau khi công chứng bên mua nộp hồ sơ cho cơ quan quản lý nhà đất, đến ngày 18/5/2018, ông Nguyễn Thành N được cập nhật biến động sang tên trên Giấy chứng nhận.

Quá trình giải quyết vụ án từ sơ thẩm không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh tại thời điểm ký trước và khi ký kết hợp đồng, ông T1, bà M bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép hoặc không làm chủ được hành vi của mình.

Do đó, cấp sơ thẩm xác định không có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/5/2018 vô hiệu là phù hợp.

[2.3] Về việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán, nguyên đơn và người kháng cáo cho rằng ông Nguyễn Thành N mới thanh toán 14.000.000.000 đồng, còn thiếu 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, bị đơn đã xuất trình “Biên nhận” lập ngày 02/7/2018 có chữ ký của ông Lê Văn T1, bà Phan Thị Bạch M và ông Nguyễn Thành N, nội dung thể hiện ông T1, bà M đã nhận số tiền 500.000.000 đồng, nâng tổng số tiền đã nhận lên 14.500.000.000 đồng, đồng thời xác nhận bên nhận chuyển nhượng đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán và được toàn quyền sử dụng đất, tài sản trên đất. Cấp sơ thẩm căn cứ tài liệu này cùng các chứng cứ khác trong hồ sơ để kết luận bị đơn đã thanh toán đủ tiền là có căn cứ.

[2.4] Yêu cầu giám định chứng cứ của công ty Luật Lê Phan đối với giấy “Biên nhận” ngày 02/7/2018 và “Văn bản thỏa thuận” ngày 02/5/2018, có ký cùng thời điểm hay không, tuổi mực. Cấp phúc thẩm nhận thấy yêu cầu này không làm thay đổi bản chất pháp lý của chứng cứ khi ông T1, bà M thừa nhận chữ ký của mình. Do đó, không chấp nhận yêu cầu giám định bổ sung.

[2.5] Công ty L cho rằng hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu vì trên đất còn tồn tại các hợp đồng thuê chưa chấm dứt và còn có 02 căn ki-ốt do ông Lê Bảo Q đầu tư xây dựng. Ông Lê Bảo Q là con của ông T1 và bà M có tham gia vào quá trình thỏa thuận chuyển nhượng tài sản giữa ông T1, bà M với ông N, thể hiện qua việc ông Q ký tên trong “Biên bản thỏa thuận về việc thực hiện hợp đồng mua bán nhà” ngày 02/5/2018. Vì vậy, lời trình bày cho rằng việc chuyển nhượng được thực hiện che giấu, bỏ qua quyền lợi của Công ty L14 không có căn cứ.

[2.6] Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T1, đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thành N là có căn cứ.

Tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo là Công ty L8 cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[3] Chi phí tố tụng: Ông Lê Văn T1 phải chịu số tiền 5.343.207 đồng và đã nộp đủ như án sơ thẩm đã tuyên.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn T1 thuộc trường hợp được miễn; yêu cầu phản tố của ông N được chấp nhận nên không phải chịu án phí, trả lại cho ông N số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003632 ngày 11/3/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

- Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của Công ty L8 được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Căn cứ các tài liệu chứng cứ cấp sơ thẩm đã thực hiện và tại phiên tòa phúc thẩm cho thấy: giao dịch dân sự, giữa ông Lê Văn T1, bà Phan Thị Bạch M với ông Nguyễn Thành N đã lập “Biên bản thỏa thuận về việc thực hiện hợp đồng mua bán nhà ngày 02/5/2018”, trong đó xác định rõ đối tượng chuyển nhượng, giá chuyển nhượng là 14.500.000.000 đồng, đã giao nhận đủ tiền và nhà, nhưng các bên ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng trị giá là 3.500.000.000 (Ba tỷ năm trăm triệu đồng) để nộp thuế, phí. Như vậy, có dấu hiệu “Trốn thuế” đối với số tiền giao dịch để ngoài hợp đồng là 11.000.000.000 (Mười một tỷ đồng).

Kiến nghị Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố H điều tra về hành vi “trốn thuế”, để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 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. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty L2
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 1114/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T1 đối với ông Nguyễn Thành N về việc: tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hủy cập nhật biến động).

2.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thành N đối với ông Lê Văn T1 về việc:

2.2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông Lê Văn T1, bà Phan Thị Bạch M và ông Nguyễn Thành N được ký ngày 09/5/2018 tại Văn Phòng C1.

2.2.2. Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 219484, số vào sổ cấp GCN: CH 00375 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 17/5/2012, thửa đất số 199, tờ bản đồ số 01, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, đã được cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Thành N trên Giấy chứng nhận ngày 18/5/2018.

3. Chi phí tố tụng: Ông Lê Văn T1 phải chịu số tiền 5.343.207 đồng (đã nộp đủ theo bản án sơ thẩm).

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn T1 được miễn; trả lại cho ông Nguyễn Thành N số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003632 ngày 11/3/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty L15 chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0024565 ngày 09/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cơ quan cảnh sát điều tra – Công an TP Hồ Chí Minh (để phối hợp thực hiện kiến nghị);
- Đường sự;
- Lưu: DS, VP, 21b-TVN.

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

Nguyễn Thị Thanh