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: 810/2025/DS-PT
Ngày 25/7/2025
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 Trần Thị Thắm

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài

Ông Phan Trí Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Hoàng Khang – 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 Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 25 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 158/2025/TLPT-DS ngày 22/4/2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 21/02/2025 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 309/2025/QĐXX-PT, ngày 26 tháng 5 năm 2025; Quyết định hoãn phiên toà số 398/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1990; địa chỉ: ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố L, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1983; địa chỉ: ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố L, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Bật Quốc C, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố L, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện B; địa chỉ: đường N, 43 KĐT B, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: đường N, 43 KĐT B, xã B, thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Thanh S, sinh năm 1974; địa chỉ: khu phố Đ, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố Đ, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3. Ông Đỗ Văn D, sinh năm 1979; địa chỉ: số I, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là số I, khu phố H, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Văn T1, sinh năm 1995; địa chỉ: phường N, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ liên hệ: Ô số G đường D, khu phố B, xã B, thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 21 tháng 5 năm 2024, bản tự khai và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị V trình bày:

Tôi và bà T có mối quan hệ quen biết.

Tháng 3 năm 2023, tôi và bà T thỏa thuận: tôi nhận chuyển nhượng từ bà T phần đất có diện tích 234,3m^2 thuộc thửa đất số 1001, tờ bản đồ số 22, tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 587362, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 19618 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17 tháng 11 năm 2022 cho bà Nguyễn Thị T) với giá 790.000.000 đồng. Đất trống, trên đất không có tài sản gì. Thỏa thuận ngày kí chuyển nhượng công chứng hợp đồng tôi giao bà T đủ số tiền 790.000.000 đồng. Ngày 20 tháng 3 năm 2023, tôi và bà T kí hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C1, có số Công chứng 185, quyển số: 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 20 tháng 3 năm 2023, tôi chuyển khoản vào số tài khoản 939379379 của bà Nguyễn Thị T tại Ngân hàng N 02 lần tổng số tiền là 530.000.000 đồng (lần thứ nhất số tiền 450.000.000 đồng, lần thứ 2 số tiền 80.000.000 đồng). Số tài khoản chuyển tiền cho bà T là số tài khoản của anh Nguyễn Bật Quốc C, là chồng của tôi.

Còn lại 260.000.000 đồng, tôi giao tiền mặt cho bà T tại nhà tôi. Cùng ngày, bà T giao đất cho tôi quản lý, sử dụng cho đến nay.

Bà T nhận làm thủ tục ra sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi, do đó sau khi công chứng thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T giữ. Bà T nói khoảng 2 – 3 tháng thì sẽ có sổ. Tuy nhiên, tôi đợi đến tháng 6 năm 2023, tôi hỏi thì bà T nói đang đi kiếm sổ, không nhớ để ở đâu. Đến tháng 9 năm 2023, bà T nói làm mất sổ. Sau đó, tôi liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng kí đất đai để làm lại sổ thì tôi được thông báo sổ của bà T đang bị ngăn chặn để đảm bảo thi hành án của một vụ án khác.

Lúc này, tôi liên hệ thì bà T nói để bà T trả lại tiền cho tôi, tuy nhiên, sau đó bà T nói không lo được tiền nên tôi muốn thì kiện bà T.

Tại đơn khởi kiện tôi yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 3 năm 2023 tại Văn phòng C1 có số Công chứng 185, quyển số: 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 1001, tờ bản đồ số 22, diện tích 234,3m^2 tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương giữa bà Nguyễn Thị V và bà Nguyễn Thị T có hiệu lực.

2. Buộc bà Nguyễn Thị T hoàn thiện các thủ tục đăng kí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị V.

Quá trình tố tụng nguyên đơn bà Nguyễn Thị V xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 3 năm 2023 giữa bà Nguyễn Thị V và bà Nguyễn Thị T đối với phần đất có diện tích 234,3m^2 thuộc thửa đất số 1001, tờ bản đồ số 22, tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Bà Nguyễn Thị V thống nhất với M trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) và Biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá.

Tại biên bản lấy lời khai và trong quá trình tố tụng bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Tôi và bà Nguyễn Thị V có mối quan hệ quen biết, gần nhà. Tôi có quyền sử dụng phần đất có diện tích 234,3m^2 thuộc thửa đất số 1001, tờ bản đồ số 22, tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi Nguyễn Thị V ngày 17 tháng 11 năm 2022. Tôi có chồng tên Phạm Văn T2 (đã chết năm 2020). Đất này là tài sản riêng của tôi.

Tháng 3 năm 2023, tôi và bà V thỏa thuận: tôi chuyển nhượng cho bà V phần đất có diện tích 234,3m^2 thuộc thửa đất số 1001, tờ bản đồ số 22, tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương với giá 790.000.000 đồng. Đất trống, trên đất không có tài sản gì. Thỏa thuận ngày kí chuyển nhượng công chứng hợp đồng bà V giao cho tôi đủ số tiền 790.000.000 đồng. Ngày 20 tháng 3 năm 2023, tôi và bà V kí hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C1 có số Công chứng 185, quyển số: 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 20 tháng 3 năm 2023, bà V chuyển khoản vào số tài khoản 939379379 của tôi tại Ngân hàng N 02 lần tổng số tiền là 530.000.000 đồng (lần thứ nhất số tiền 450.000.000 đồng, lần thứ 2 số tiền 80.000.000 đồng), còn lại 260.000.000 đồng, bà V giao tiền mặt cho tôi tại nhà bà V. Cùng ngày, tôi giao đất cho bà V quản lý, sử dụng cho đến nay.

Thỏa thuận là tôi đi làm sổ cho bà V nên tôi giữ toàn bộ giấy tờ gồm (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính, hợp đồng chuyển nhượng) để đi làm thủ tục sang sổ cho bà V.

Khi tôi đi làm thủ tục sang sổ cho bà V thì làm mất sổ nên tôi đi làm thủ tục để làm lại sổ, có phiếu hẹn cấp sổ, khi lấy sổ thì bị thu lại giấy hẹn và được thông báo đất đang bị ngăn chặn vì có đơn yêu cầu thi hành án của ông Đỗ Văn D, do tôi phải thi hành án cho ông Đỗ Văn D số tiền là 1.140.000.000 đồng trong một vụ án khác. Tôi vay tiền của ông D vào khoảng cuối năm 2023.

Bà V khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 3 năm 2023 tại Văn phòng C1 có số Công chứng 185, quyển số: 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 1001, tờ bản đồ số 22, diện tích 234,3m^2 tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương giữa bà Nguyễn Thị V và bà Nguyễn Thị T, ý kiến của tôi như sau: tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà V, vì tiền chuyển nhượng tôi đã nhận đủ, đất tôi cũng giao cho bà V quản lý sử dụng.

Đối với việc thi hành bản án số 98/022/HSST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B: đã chấp hành toàn bộ bản án ngày 06.11.2024, số tiền là 30.200.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai và trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bật Quốc Công trình B: Ông C là chồng bà Nguyễn Thị V, thống nhất như lời trình bày của bà V về việc chuyển nhượng đất với bà T.

Tại biên bản lấy lời khai và trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện B trình bày: Tài sản tranh chấp là tài sản bị kê biên thi hành án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai và trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn D trình bày: Ông D không biết bà Nguyễn Thị V. Ông D có mối quan hệ quen biết bà Nguyễn Thị T. Vào năm 2022, ông D và bà T thỏa thuận góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 1.918m^2 thuộc thửa số 968, tờ bản đồ số 22, tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương với tổng giá trị là 2.260.000.000 đồng, trong đó tôi góp số tiền 1.140.000.000 đồng, bà T góp 1.120.000.000 đồng, thống nhất để cho bà T đứng tên cho tiện việc mua bán. Sau khi nhận chuyển nhượng (nhưng kí hình thức nhận ủy quyền toàn bộ từ người bán) bà T được người bán ủy

quyền, bà T vay tiền ông Mã Lương Đ và để bảo đảm cho hợp đồng vay bà T đã kí chuyển nhượng toàn bộ phần đất nêu trên cho ông Đ. Bà T không thông báo cho ông D biết việc đã kí chuyển nhượng cho ông Đ. Sau này, tôi phát hiện thì tôi yêu cầu bà T hoàn trả lại cho tôi số tiền tôi đã góp vốn, bà T hẹn sau 03 tháng sẽ hoàn trả lại cho tôi. Tuy nhiên, sau đó bà T không thực hiện. Sau đó, để ghi nhận việc góp vốn, tôi và bà T cùng thống nhất lại việc góp vốn bằng việc lập biên bản thỏa thuận về việc góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 20 tháng 7 năm 2023. Sau đó, tôi khởi kiện bà T tại Tòa án nhân dân huyện B. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các bên tham gia hòa giải tại Tòa án số 143/2023/QĐCNTTTT ngày 19 tháng 10 năm 2023, bà T có nghĩa vụ thanh toán cho tôi số tiền là 1.140.000.000 đồng. Hiện bà T là người phải thi hành cho tôi số tiền 1.140.000.000 đồng theo quyết định của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện B. Đối với tranh chấp của bà V đối với bà T về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tôi có ý kiến như sau: Tôi yêu cầu bà T có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho tôi số tiền theo quyết định của Tòa án nhân dân huyện B. Tôi có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, tại phiên họp và tại phiên tòa, do tôi bận công việc, không có điều kiện tham gia tố tụng tại Tòa án.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13 tháng 8 năm 2024, phần đất tranh chấp thuộc thửa 1001 tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, đất trống, không có tài sản trên đất, có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp thửa 841;

Phía Tây giáp đường L;

Phía Nam giáp thửa 1000;

Phía Bắc giáp thửa 945.

Biên bản định giá tài sản ngày 17 tháng 10 năm 2024, Hội đồng định giá tài sản xác định: Đất ONT có giá 1.340.000 đồng/m^2; đất CLN có giá 145.000 đồng/m^2.

Tại Mảnh trích lục địa chính số 09-2024 ngày 11 tháng 11 năm 2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng kí đất đai huyện B: Tổng diện tích tranh chấp là 234.3m^2, trong đó có 100m^2 đất ONT. Giá trị tài sản tranh chấp là: 153.473.500 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 21 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị V đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T về việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bà Nguyễn Thị V được quyền sử dụng phần đất có diện tích 234.3m^2, trong đó có 100m^2 đất ONT thửa 1001 tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp thửa 841;

Phía Tây giáp đường L;

Phía Nam giáp thửa 1000;

Phía Bắc giáp thửa 945 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 587362, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 19618 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17 tháng 11 năm 2022 cho bà Nguyễn Thị T để điều chỉnh theo Quyết định này.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị T phải chịu chi phí tố tụng số tiền là 4.281.000 (bốn triệu hai trăm tám mươi mốt nghìn) đồng. Bà T phải nộp 4.281.000 (bốn triệu hai trăm tám mươi mốt nghìn) đồng để trả lại cho bà Nguyễn Thị V.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/3/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất xác định có thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng. Bị đơn thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuy nhiên, hợp đồng không thực hiện được do bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ tài sản với ông Đỗ Văn D theo Quyết định số 143/2023/QĐCNTT ngày 19/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện B đối với số tiền 1.140.000.000 đồng.

Ngày 27/9/2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện B đã có Quyết định số 42 về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của bà Nguyễn Thị T để đảm bảo cho việc thi hành Bản án

hình sự số 98/2022/HSST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện B đối với số tiền 30.200.000 đồng.

Tại thời điểm phát sinh nghĩa vụ tài sản của bà T đối với ông D ngày 19/10/2023 thì Quyết định số 42 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B vẫn đang có hiệu lực.

Như vậy, mặc dù bà Nguyễn Thị T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị V trước khi hình thành nghĩa vụ thanh toán đối với ông Đỗ Văn D nhưng tại thời điểm ngày 27/9/2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện B ban hành Quyết định về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của bà Nguyễn Thị T thì bà T còn phải thi hành Bản án hình sự số 98/2022/HSST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện B. Hiện tại, bà T chỉ mới chấp hành xong bản án số 98/2022/HSST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện B và chưa thi hành án đối với Quyết định số 143/2023/QĐCNTT ngày 19/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện B. Do đó, Quyết định về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của bà Nguyễn Thị T vẫn còn hiệu lực. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp quy định của pháp luật nên kháng cáo của người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn D là có cơ sở.

Từ những phân tích trên, nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án chưa phù hợp quy định của pháp luật nên kháng cáo của người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn D là có cơ sở. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn D. Căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn D kháng cáo trong hạn luật định, đơn kháng cáo có nội dung hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện B (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh) có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người đại diện hợp pháp của người

có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

Xét, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị V và bà Nguyễn Thị T thực hiện tại Văn phòng C1, có số Công chứng 185, quyển số: 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/3/2023 đối với phần đất có diện tích 234,3m^2, thuộc thửa đất số 1001, tờ bản đồ số 22, tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Hợp đồng chuyển nhượng có nội dung, hình thức không vi phạm pháp luật nên có hiệu lực pháp luật theo quy định tại các Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự và các Điều 166, 167 của Luật Đất đai năm 2013. Tại thời điểm giao kết, những người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng, bên mua bà V đã giao đủ số tiền chuyển nhượng là 790.000.000 đồng cho bên bán là bà T và bà T giao đất cho bà V quản lý, sử dụng từ ngày 20 tháng 3 năm 2023 cho đến nay. Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn D nhận thấy:

Ngày 20/3/2023, bà Nguyễn Thị T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 234,3m^2, thuộc thửa đất số 1001, tờ bản đồ số 22, tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương cho bà Nguyễn Thị V tại Văn phòng C1.

Ngày 27/9/2023, Chi cục Thi hành án huyện B ban hành Quyết định số 42/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 1001, tờ bản đồ số 22 để đảm bảo cho việc thi hành bản án hình sự số 98/2022/HSST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện B. Như vậy, Quyết định số 42 ngày 27/9/2023 được ban hành sau khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V và bà T có hiệu lực. Tại thời điểm đó, bà T chỉ có trách nhiệm thi hành đối với số tiền 200.000 đồng án phí hình sự sơ thẩm và 30.000.000 đồng tiền phạt theo bản án hình sự số 98 ngày 28/9/2022.

Ngày 19 tháng 10 năm 2023, Tòa án nhân dân huyện B ban hành Quyết định công nhận thoả thuận của các bên tham gia hòa giải tại Tòa án số 143/2023/QĐCNTT giữa ông Đỗ Văn D và bà Nguyễn Thị T, theo đó bà T có nghĩa vụ thanh toán cho ông D số tiền là 1.140.000.000 đồng.

Như vậy, việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng đất giữa bà T với bà V được thực hiện trong khoảng thời gian không có cơ quan có thẩm quyền nào thụ lý giải quyết tranh chấp đối với thửa đất số 1001, tờ bản đồ số 22, tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng đất này được công chứng, chứng thực hợp lệ. Mặc dù, việc chuyển nhượng quyền sử dụng

đất chưa hoàn tất thủ tục đăng ký vào sổ địa chính nhưng có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng ngày 20/3/2023.

Ngày 09/9/2024 và ngày 06/11/2024, bà T đã đóng xong các khoản thi hành theo Bản án số 98/2022/HS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện B. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[4] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn D.

[5] Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp nhận kháng cáo của ông D chưa phù hợp nên không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 1 Điều 148, Khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn D.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 21/02/2025 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Văn D phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0006302 ngày 03/4/2025 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng THADS Khu vực 19 – thành phố Hồ Chí Minh).

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 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND TP.HCM;
- TAND Khu vực 19 - TP.HCM;
- Phòng THADS khu vực 19 – TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự (10). (20).

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

Trần Thị Thắm