

**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: 955/2026/DS-PT

Ngày 15-5-2026

V/v “Tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu
cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật; di
dời ra khỏi nhà 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: Ông Nguyễn Văn Huỳnh.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Tùng;

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 384/2026/TLPT-DS ngày 04/02/2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật, di dời ra khỏi nhà đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2025/DS-ST ngày 05/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 19, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2659/2026/QĐ-PT ngày 20/4/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 6329/2026/QĐ-PT ngày 05/5/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1947; địa chỉ: Khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là ấp B, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Đình C, sinh năm 1968; địa chỉ liên hệ: Số D, đường C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh). Theo Văn bản ủy quyền ngày 28/4/2023 và ngày 04/5/2023. Ông C có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H: Ông Nguyễn Văn Q - Luật sư Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. Ông Q vắng mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Phạm Mạnh H1, sinh năm 1979; địa chỉ: Số C, Lầu C, Chung cư I, Phường A, quận T, Thành phố H (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Bùi Thanh Ngọc H2, sinh năm 1987; địa chỉ: Khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là ấp B, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Thanh Ngọc H2: ông Lê Văn M, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ A, ấp V, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Văn bản ủy quyền ngày 16/9/2025). Ông M có mặt.

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

1. Bà Phạm Hồng N, sinh năm 1975; địa chỉ: Khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là ấp B, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Phạm Hồng N: Ông Nguyễn Văn Q - Luật sư Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. Ông Q vắng mặt.

2. Ông Phạm Văn C1, sinh năm 1979; Có mặt.

3. Cháu Phạm Minh T, sinh năm 2010;

4. Cháu Phạm Thủy T1, sinh năm 2013;

Cùng địa chỉ: Khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là ấp B, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của cháu Phạm Minh T và cháu Phạm Thủy T1: Bà Phạm Hồng N, sinh năm 1975 và ông Phạm Văn C1, sinh năm 1979;

+ Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn C1 và bà Phạm Hồng N: Ông Phạm Đình C, sinh năm 1968; địa chỉ liên hệ: Số D, đường C, Phường A, Quận A nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 16/12/2022). Ông C có mặt.

5. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ trực thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H); địa chỉ: ấp B, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh H3 – Giám đốc chi nhánh. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Văn phòng C, địa chỉ: Ấp I, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hồng P, Trưởng Văn phòng công chứng. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn C1, bà Phạm Hồng N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, quá trình hòa giải và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Vào ngày 06/6/2022, bà H ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa số 238, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Phạm Mạnh H1 là con của bà H. Sau khi được tặng cho quyền sử dụng đất thì ông H1 không thực hiện cam kết, không chăm sóc mẹ già mà hiện nay đang do bà Phạm Hồng N nuôi dưỡng, chăm sóc. Tại hợp đồng tặng cho chỉ tặng cho quyền sử dụng đất mà không tặng cho nhà và tài sản trên đất. Thửa đất số 238, tờ bản đồ số 12 do bà H, bà N, ông C1 sinh sống ổn định nhưng ông H1 lại ký chuyển nhượng cho ông H2. Vì vậy, bà H yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Mạnh H1 số 00006094 quyền số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2022, tại Văn phòng C; hủy cập nhật biến động sang tên ông Phạm Mạnh H1 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P chứng nhận ngày 27/6/2022; yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00007315, quyền số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/7/2022, tại Văn phòng C giữa ông Phạm Mạnh H1 và ông Bùi Thanh Ngọc H2; hủy cập nhật biến động sang tên ông Bùi Thanh Ngọc H2 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P chứng nhận ngày 22/7/2022 và buộc ông Bùi Thanh Ngọc H2 phải trả cho bà H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 238, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

+ Bà Nguyễn Thị H; bà Phạm Hồng N; ông Phạm Văn C1 sinh sống trên thửa đất số 238, tờ bản đồ số 12 từ trước năm 1990 cho đến nay đã trên 30 năm. Việc sinh sống trên đất của bà H, bà N, ông C1 là hợp pháp. Đồng thời như yêu cầu khởi kiện của bà H với ông H2 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H2 và ông H1 là vô hiệu nên nguyên đơn ông H2 yêu cầu là không có căn cứ. Bà H, bà N, ông C1 không đồng ý với yêu cầu phản tố của nguyên đơn ông H2.

Tại phần tranh luận, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) xem xét trong trường hợp giả chữ ký của bà H tại biên bản bàn giao nhà thì đề nghị HĐXX chuyển cơ quan điều tra về hành vi gian dối của ông H1, ông H2.

** Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai của bị đơn ông H2 và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông H2 trình bày:* Vào ngày 11/7/2022, ông H2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Mạnh H1, thỏa thuận giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng. Ông H2 đã giao tiền đầy đủ cho ông H1, phương thức thanh toán vừa tiền mặt, vừa chuyển khoản. Ông H2 đã nhận nhà, đất và chuyển các đồ dùng cần thiết vào để sử dụng. Tuy nhiên, khi dọn đồ vào ở thì bà N, ông C1 đang xin thêm thời gian để thu dọn đồ nên ông H2 cho thời hạn 01 tháng. Ông H2 đã nhiều lần yêu cầu bà N, ông C1 chuyển đồ đi để trả lại nhà đất cho ông H2 nhưng ông bà không thực hiện. Nay với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H thì ông H2 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H. Kể từ thời điểm bà H được chia QSD đất và từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất số 238 và tài sản trên đất là tài sản riêng của bà H. Bà H tặng cho ông H1 không có điều kiện, ông H1 đã được cập nhật biến động. Ông H2 đã

nhận chuyển nhượng nhà và đất thửa số 238, tờ bản đồ số 12 của ông Phạm Mạnh H1 đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, ông H2 yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Buộc bà Phạm Hồng N, ông Phạm Văn C1, bà Nguyễn Thị H, cháu Phạm Minh T và cháu Phạm Thủy T1 chấm dứt hành vi cản trở ông Bùi Thanh Ngọc H2 sử dụng đất thửa số 238, tờ bản đồ số 12, diện tích 225,6m², tọa lạc tại số A, đường Đ, khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) và nhà gắn liền với đất.

+ Buộc bà Phạm Hồng N, ông Phạm Văn C1, bà Nguyễn Thị H, cháu Phạm Minh T và cháu Phạm Thủy T1 rời đi và di dời toàn bộ tài sản ra khỏi căn nhà tại thửa đất số 238, tờ bản đồ số 12, diện tích 225,6m², tọa lạc tại số A, đường Đ, khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh), giao lại quyền sử dụng đất và nhà gắn liền với đất cho ông Bùi Thanh Ngọc H2.

* *Tại biên bản lấy lời khai, bản tự khai bị đơn ông Phạm Mạnh H1 trình bày:* Ông là con của bà H, ngày 06/6/2022, bà H ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 238, tờ bản đồ số 12, diện tích 225,6m², tọa lạc tại số A, đường Đ, khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông H1. Ngày 27/6/2022, ông H1 được cập nhật tặng cho tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 11/7/2022, ông H1 và ông H2 ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất thửa số 238, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) tại Văn phòng C, giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng, ông H2 đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông. Ngày 11/7/2022, ông đã giao nhà, đất cho ông H2. Ngày 12/7/2022, ông H2 chuyển đồ dùng vào nhà. Thời điểm ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa số 238, tờ bản đồ số 12 và nhà gắn liền với đất ông và bà H đã làm đầy đủ thủ tục, có khám sức khỏe của bà H. Giữa ông và bà H không có thỏa thuận về việc bà H tặng cho ông quyền sử dụng đất và ông có nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng bà H. Với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý. Khi ông được mẹ tặng cho quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật, mẹ đã giao nhà cho ông ở sau đó ông mới chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H2. Với yêu cầu phản tố của bị đơn ông H2, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N, ông C1 là ông C và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C1 trình bày: Bà N, ông C1 sinh sống cùng bà H trên căn nhà số A, thửa đất 238, tờ bản đồ số 12 từ khi bà N được sinh ra, đến khi kết hôn với ông C1 và hiện nay vẫn tiếp tục sinh sống. Do đó, bà N, ông C1 không thực hiện hành vi trái pháp luật như bị đơn ông H2 trình bày. Bà N, ông C1 đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông H2. Đề nghị được tiếp tục sinh sống trên căn nhà.

Tại phiên tòa cháu T và đại diện theo pháp luật của cháu T và cháu T1, ông C1 trình bày: Hai cháu đang tuổi vị thành niên, sinh sống cùng bà N, ông C1, bà H từ khi được sinh ra cho đến nay. Đề nghị cho hai cháu tiếp tục sống cùng bà ngoại và cha mẹ trên căn nhà tại thửa đất số 238, tờ bản đồ số 12.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N, ông Nguyễn Văn Q trình bày:* Theo Bản án số 43/2022/DS-PT ngày 25/02/2022 về việc “Tranh chấp về thừa kế tài sản, yêu cầu chia tài sản chung và tính công sức đóng góp” thì bà H được quyền sử dụng diện tích 225,6m² gắn liền với căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng 212,6m² (nhà số A), tại thửa đất số 183, tờ bản đồ số 12, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Ngày 26/5/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị H, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DĐ 257550, số vào sổ cấp GCN CS11891. Tuy nhiên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa công nhận quyền sở hữu căn nhà gắn liền với đất.

- Về Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà H và ông H1: Bà H tặng cho ông H1 quyền sử dụng đất với điều kiện ông H1 phải chăm sóc, phụng dưỡng bà H tới cuối đời. Đây là hợp đồng tặng cho có điều kiện theo quy định tại Điều 462 Bộ luật Dân sự năm 2015 và phù hợp với nội dung Án lệ số 14/2017 được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017. Đồng thời, bà H không tặng cho ông H1 căn nhà trên thửa đất số 238 và không có việc bà H bàn giao căn nhà trên đất cho ông H1. Do bà H tặng cho quyền sử dụng đất, không tặng cho nhà trên đất nên thuộc trường hợp có đối tượng không thể thực hiện được vì không thể giao quyền sử dụng đất mà trên đất có nhà và người khác đang sinh sống. Mặt khác, hợp đồng tặng cho cũng có yếu tố gian dối vì giá trị của tài sản tại hợp đồng thể hiện 300.000.000 đồng. Giấy khám sức khỏe là để bà H lập di chúc chứ không phải để bà H ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Như vậy, căn cứ khoản 3 Điều 462, khoản 1 Điều 120 Bộ luật Dân sự bà H có quyền đòi lại tài sản và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà H và ông H1.

- Bà H không cho ông H1 căn nhà trên đất, ông H1 không thực hiện nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng bà H nên ông H1 ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông H2 là trái pháp luật. Hợp đồng tặng cho giữa bà H và ông H1 có đối tượng không thực hiện được nên HĐ CNQSDĐ giữa ông H1 với ông H2 là vô hiệu. Từ đó, yêu cầu của nguyên đơn tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho, yêu cầu hủy cập nhật biên động sang tên cho ông H1, yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 và ông H2, hủy cập nhật biên động sang tên ông H2 là có cơ sở và đúng quy định.

Tại Bản án số 101/2025/DS-ST ngày 05/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 19, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn ông Bùi Thanh Ngọc H2 và ông Phạm Mạnh H1 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” gồm:

- Yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Mạnh H1 số 00006094 quyển số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2022, tại Văn phòng C.

- Yêu cầu hủy cập nhật biến động sang tên ông Phạm Mạnh H1 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P chứng nhận ngày 27/6/2022.

- Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Mạnh H1 và ông Bùi Thanh Ngọc H2 ký kết ngày 11/7/2022 tại Văn phòng C.

- Yêu cầu hủy cập nhật biến động sang tên ông Bùi Thanh Ngọc H2 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P chứng nhận ngày 22/7/2022.

- Không chấp nhận yêu cầu ông Bùi Thanh Ngọc H2 phải trả cho nguyên đơn bà H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 238, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bùi Thanh Ngọc H2 đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn C1, bà Phạm Hồng N, cháu Phạm Minh T và cháu Phạm Thủy T1, đại diện theo pháp luật của cháu Phạm Minh T và cháu Phạm Thủy T1 là ông Phạm Văn C1 và bà Phạm Hồng N về việc “Yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật; buộc di dời ra khỏi nhà, đất” bao gồm:

- Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Văn C1, bà Phạm Hồng N, cháu Phạm Minh T và cháu Phạm Thủy T1, đại diện theo pháp luật của cháu Phạm Minh T và cháu Phạm Thủy T1 là ông Phạm Văn C1 và bà Phạm Hồng N chấm dứt hành vi cản trở ông Bùi Thanh Ngọc H2 sử dụng đất.

- Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Văn C1, bà Phạm Hồng N, cháu Phạm Minh T và cháu Phạm Thủy T1, đại diện theo pháp luật của cháu Phạm Minh T và cháu Phạm Thủy T1 là ông Phạm Văn C1 và bà Phạm Hồng N di dời toàn bộ tài sản trả lại căn nhà tọa lạc tại thửa đất số 238, tờ bản đồ số 12, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Bùi Thanh Ngọc H2.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 18/12/2025, nguyên đơn bà Trần Thị H4, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn C1, bà Phạm Hồng N có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2025/DS-ST ngày 05/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 19, Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Bùi Thanh Ngọc H2 đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng

dân sự. Về nội dung: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực hợp lệ với điều kiện tặng cho không có nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là hợp pháp. Tuy nhiên, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà H4 và ông H1 không có thỏa thuận nào ghi nhận về tặng cho và chuyển nhượng các tài sản trên đất nhưng Tòa án sơ thẩm không xem xét buộc bị đơn ông H1 phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị các tài sản trên đất cho nguyên đơn bà H4; đồng thời không tuyên quyền lưu cư cho nguyên đơn bà H4 và những người liên quan đang sinh sống trên phần đất tranh chấp là chưa bảo đảm quyền lợi của họ. Trường hợp ông H1 và ông H2 có tranh chấp về phần tài sản trên đất thì các bên có quyền khởi kiện bằng vụ án khác để được xem xét theo quy định (nếu có) nên cần sửa một phần bản án sơ thẩm về việc xem xét buộc bị đơn ông Phạm Mạnh H1 phải thanh toán toàn bộ giá trị tài sản trên đất cho nguyên đơn bà H4 theo biên bản định giá và tuyên quyền lưu cư cho nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan mới đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn C1, bà Phạm Hồng N là có cơ sở chấp nhận một phần. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn C1, bà Phạm Hồng N, sửa một phần Bản án dân sự số 101/2025/DS-ST ngày 05/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh, theo hướng: Buộc bị đơn ông Phạm Mạnh H1 phải thanh toán giá trị tài sản trên đất cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị H theo biên bản định giá, đồng thời tuyên quyền lưu cư cho nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sinh sống trong căn nhà trên phần đất thuộc thửa số 238, tờ bản đồ số 12.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến trình bày tranh tụng của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án dân sự về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật; yêu cầu di dời ra khỏi nhà đất”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 19, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Đơn kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được thực hiện trong thời hạn luật định và đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Phạm Mạnh H1, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 27 và Văn phòng C vắng mặt, có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật

Tổ tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q vắng mặt, đại diện nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xin hoãn phiên tòa tuy nhiên đây là phiên tòa mở lần thứ hai, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp vắng mặt không có lý do chính đáng nên Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa, xét xử vắng mặt người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp ông Nguyễn Văn Q.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N, ông C1 đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà H với ông H1:

Theo quyết định của Bản án dân sự phúc thẩm số 43/2022/DS-PT ngày 25/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng và sở hữu diện tích đất: 225,6m² trong đó: Diện tích đất HLATĐB: 13m²; diện tích đất thổ cư: 150m², diện tích đất trồng cây lâu năm: 62,6m², gắn liền căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng 212,6m² (nhà số A), là một phần thửa đất số 183, tờ bản đồ số 12, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Ngày 26/5/2022, bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11891 đối với phần đất trên số thửa đất là 238, tờ bản đồ số 12. Ngày 06/6/2022, bà H ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa số 238, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Phạm Mạnh H1 là con của bà H. Hợp đồng tặng cho được Văn phòng Công chứng với điều kiện tặng cho là: không. Như vậy, tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho bà H là người được quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp đối với đất, nhà, tài sản trên đất có diện tích là 225,6m². Bà H được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại các Điều 166, 167, 168 Luật Đất đai năm 2013. Tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho, bà H có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, ông H1 nhận tặng cho, đã được cập nhật đăng ký biến động ngày 27/6/2022 là hợp pháp. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cho rằng việc bà H tặng cho ông H1 với điều kiện ông H1 phải chăm sóc, phụng dưỡng bà H tuy nhiên, tại Hợp đồng tặng cho không ghi nhận điều kiện tặng cho. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng bà H tặng cho tài sản cho ông H1 là do bị ông H1 lừa dối nhưng nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Trên đất có căn nhà diện tích 212,6m² đã được Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết tại Bản án phúc thẩm số 43/2022/DS-PT ngày 25/02/2022 giao cho bà Nguyễn Thị H, do căn nhà không có giấy chứng nhận quyền sở hữu nên không được công nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11891 ngày 26/5/2022. Khi tặng cho các bên đã lập biên bản bàn giao tài sản nên ý kiến của đại diện nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ chấp nhận. Về nghĩa vụ chăm sóc, phụng dưỡng cha mẹ ông H1 có bản tự khai trình bày ông H1 vẫn phụng dưỡng, chăm sóc bà H. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng tặng cho, hủy cập nhật biến động sang tên ông H1 là không có căn cứ.

[3] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 với ông H2 ngày 11/7/2022: Ông H1 sau khi được cập nhật biến động sang tên quyền sử dụng

đất thì ngày 11/7/2022 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H2, hợp đồng được công chứng, chứng thực hợp pháp với giá chuyển nhượng tại hợp đồng là 5.000.000.000 đồng, ông H1 và ông H2 đều thừa nhận đã thực hiện xong việc giao nhận tiền, các bên đã thực hiện nghĩa vụ thuế đối với nhà nước và ông H1 đã được cập nhật biến động sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25/7/2022. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 với ông H2 phù hợp quy định của pháp luật tại các Điều 167, 168, 169, 179, 188 Luật Đất đai năm 2013. Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng các bên chuyển nhượng với giá 300.000.000 đồng nhưng không được bị đơn thừa nhận, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Do đó, ông H2 có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như ông C1, bà N, cháu T, cháu T1 chấm dứt hành vi cản trở ông Bùi Thanh Ngọc H2 sử dụng đất; phải di dời toàn bộ tài sản ra khỏi căn nhà tại thửa đất số 238 trả lại tài sản cho ông H2 là có căn cứ. Tuy nhiên, nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa có nơi ở khác, cần có thời gian hợp lý để sắp xếp chỗ ở khác nên cho những người này được lưu cư trong thời hạn nhất định. Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên quyền lưu cư cho bà H và những người hiện đang sinh sống trên đất là chưa phù hợp, Hội đồng xét xử cần sửa một phần bản án sơ thẩm về phần này.

[4] Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn C1, bà Phạm Hồng N, Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị tuyên bố sung quyền lưu cư cho các đương sự là phù hợp; đối với ý kiến đề nghị sửa bản án sơ thẩm tuyên buộc ông H1 có nghĩa vụ trả giá trị tài sản trên đất là chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[6] Về án phí phúc thẩm: do sửa bản án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

I. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn C1, bà Phạm Hồng N, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2025/DS-ST ngày 05/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 19, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn ông Bùi Thanh Ngọc H2 và ông Phạm Mạnh H1 về việc “Tranh chấp hợp

đồng tặng cho quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” gồm:

- Yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Mạnh H1 số 00006094 quyền số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2022, tại Văn phòng C.

- Yêu cầu hủy cập nhật biên động sang tên ông Phạm Mạnh H1 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P chứng nhận ngày 27/6/2022.

- Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Mạnh H1 và ông Bùi Thanh Ngọc H2 ký kết ngày 11/7/2022 tại Văn phòng C.

- Yêu cầu hủy cập nhật biên động sang tên ông Bùi Thanh Ngọc H2 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P chứng nhận ngày 22/7/2022.

- Không chấp nhận yêu cầu ông Bùi Thanh Ngọc H2 phải trả cho nguyên đơn bà H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 238, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bùi Thanh Ngọc H2 đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn C1 và bà Phạm Hồng N, cháu Phạm Minh T và cháu Phạm Thủy T1, đại diện theo pháp luật của cháu Phạm Minh T và cháu Phạm Thủy T1 là ông Phạm Văn C1 và bà Phạm Hồng N về việc “Yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật; buộc di dời ra khỏi nhà, đất” bao gồm:

- Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Văn C1 và bà Phạm Hồng N, cháu Phạm Minh T và cháu Phạm Thủy T1, đại diện theo pháp luật của cháu Phạm Minh T và cháu Phạm Thủy T1 là ông Phạm Văn C1 và bà Phạm Hồng N chấm dứt hành vi cản trở ông Bùi Thanh Ngọc H2 sử dụng đất.

- Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Văn C1, bà Phạm Hồng N, cháu Phạm Minh T và cháu Phạm Thủy T1, đại diện theo pháp luật của cháu Phạm Minh T và cháu Phạm Thủy T1 là ông Phạm Văn C1 và bà Phạm Hồng N di dời toàn bộ tài sản trả lại căn nhà diện tích 212,6m² tọa lạc trên phần đất diện tích 225,6m² tại thửa đất số 238, tờ bản đồ số 12, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Bùi Thanh Ngọc H2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11891 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/5/2022 cho bà Nguyễn Thị H, cập nhật biên động chuyển nhượng cho ông Bùi Thanh Ngọc H2 ngày 22/7/2022.

Bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Văn C1 và bà Phạm Hồng N, cháu Phạm Minh T và cháu Phạm Thủy T1 được quyền lưu cư trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày tuyên án (15/5/2026).

3. Chi phí giám định chữ ký là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), nguyên đơn phải chịu, nguyên đơn đã thực hiện xong.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản là 4.000.000 đồng, bị đơn đã nộp tạm ứng. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận,

yêu cầu của bị đơn được chấp nhận nên nguyên đơn bà H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà N, ông C1 phải liên đới nộp lại số tiền 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) để trả lại cho bị đơn ông Bùi Thanh Ngọc H2.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí.
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 19, Thành phố Hồ Chí Minh hoàn trả cho ông Bùi Thanh Ngọc H2 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008439 ngày 05/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

II. Về án phí phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị H được miễn án phí. Phòng Thi hành án dân sự khu vực 19, Thành phố Hồ Chí Minh hoàn lại cho bà Nguyễn Thị H 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0050720 ngày 18/12/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Phòng Thi hành án dân sự khu vực 19, Thành phố Hồ Chí Minh hoàn lại cho ông Phạm Văn C1 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0050727 ngày 18/12/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Phòng Thi hành án dân sự khu vực 19, Thành phố Hồ Chí Minh hoàn lại cho bà Phạm Hồng N 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0050724 ngày 18/12/2025 của Thi hành án dân sự 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 thoả thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 15/5/2026)/.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Tp Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 19, Tp Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 19, TP HCM;
- Lưu: Tòa DS, HSVA, VTLT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Văn Huỳnh