

**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: **1333/2026/DS-PT**
Ngày: 07/7/2026
V/v “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trương Văn Hiền**

Các Thẩm phán: Bà **Phan Thị Tú Oanh**

Bà **Phạm Thị Thanh Trúc**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Bùi Nguyễn Phương Ngân** –
Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà **Nguyễn Thị
Mai Hương** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25/6/2026, ngày 07/7/2026 tại Tòa án nhân dân Thành phố
Hồ Chí Minh, đã mở phiên tòa xét xử công khai đối với vụ án dân sự phúc thẩm
đã thụ lý số 750/2026/TLPT-DS ngày 21/4/2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2026/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2026
của Tòa án nhân dân khu vực 8, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2904/2026/QĐPT-DS
ngày 06 tháng 5 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số
8160/2026/QĐ-PT ngày 02 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Cao Minh T** – sinh năm 1986

Địa chỉ: **Số A đường D, ấp C, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Thanh L** (*có mặt*)

Theo Giấy ủy quyền số 15109 ngày 09/8/2023 tại Văn phòng CI.

- *Bị đơn:*

1. Bà **Nguyễn Thị P** – sinh năm 1958 (*có mặt*)

Địa chỉ: **Số B N tổ D, ấp B, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện theo ủy quyền của bà **P**: Ông **Lưu Văn C** (có mặt)
Theo Giấy ủy quyền số 4465 ngày 04/7/2022 tại **Văn phòng C2**.

2. Ông **Võ Văn B** – sinh năm 1958 (chết ngày 20/02/2026)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

2.1. Bà **Nguyễn Thị P** – sinh năm 1958 (có mặt)

2.2. Ông **Võ Hữu Đ** – sinh năm 1983 (vắng mặt)

2.3. Ông **Võ Minh Đ1** – sinh năm 1983 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: **Số B N tổ D, ấp B, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh**.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Nguyễn Hồng S** – sinh năm 1955 (vắng mặt)

2. Ông **Võ Hữu Đ** (vắng mặt) và ông **Võ Minh Đ1** (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: **Số B N tổ D, ấp B, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh**.

3. **Thị hành án dân sự Thành phố H** (vắng mặt)

Địa chỉ: **Số C N, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh**

4. **Văn phòng C3** (vắng mặt)

Địa chỉ: **Số D Tỉnh lộ 8, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh**.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông **Võ Văn B**, bà **Nguyễn Thị P**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa trình bày như sau:

Ngày 03/4/2018, ông **Cao Minh T** và bà **Nguyễn Thị P** có ký hợp đồng đặt cọc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công chứng chứng thực, có ông **Huỳnh Công M** ký với tư cách người làm chứng đối với phần đất có diện tích 856,24 m² (ngang 14m, dài 61,16m trong đó có 35m² thổ cư) thuộc thửa 60, tờ bản đồ số 59, tại địa chỉ **xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 964303 do **Sở tài nguyên và môi trường Thành phố H** cấp ngày 13/11/2017 do bà **Nguyễn Thị P** đứng tên người sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 2.850.000.000 đồng. Theo đó, việc thanh toán tiền mua đất được chia làm ba đợt:

Đợt 1: Ông **T** đã đặt cọc 50.000.000 đồng ngay khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 03/04/2018.

Đợt 2: Ông **T** đặt cọc 1.150.000 đồng vào ngày 04/04/2018 khi ra công chứng ký Hợp đồng đặt cọc.

Đợt 3: Số tiền còn lại 1.650.000.000 đồng trong vòng 40 ngày tức là ngày 14/05/2018 khi ra công chứng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bà P và ông B bớt lại cho ông T 5.000.000 đồng để làm giấy tờ chuyển nhượng.

Sau đó, ông T và vợ chồng bà Nguyễn Thị P, ông Võ Văn B đã ký hợp đồng đặt cọc ngày 04/04/2018 tại Văn phòng C4 và ông T đã giao tiền đợt 2 cộng cả tiền cọc đợt 1 là: 1.250.000.000 đồng cho bà P và ông B.

Bà P và ông B sẽ hoàn thành thủ tục tách thửa và lập thủ tục chuyển nhượng phần đất cho ông T.

Số tiền còn lại 1.595.000 đồng ông T sẽ thanh toán cho bà P và ông B khi ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 06/04/2018, bà P giao cho ông T bản vẽ sơ đồ nhà đất của phần đất mà bà P bán cho ông T do Công ty TNHH T1 - đo đạc bản đồ Thịnh Phát thực hiện ngày 06/04/2018 xác định lại vị trí và diện tích đất là ngang 14m, dài cạnh 1 là 61,16 m, dài cạnh 2 là 62,73m, tổng diện tích là 867 m².

Đến tháng 11/2018, bà P và ông B lại thông báo cho ông T là không thể làm thủ tục tách thửa. Vì vậy, ông T và bà P, ông B đã thỏa thuận và thực hiện việc ký Hợp đồng chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất ngày 06/11/2018 tại Văn phòng C3 để ông T và vợ chồng bà P đứng đồng sở hữu quyền sử dụng đất của toàn bộ thửa đất số 60, tờ bản đồ số 59, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích là 1711,9 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI964303, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 05595 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp ngày 13/11/2017. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng này, ông T đã trả đủ cho bà P và ông B toàn bộ số tiền 2.850.000 đồng. Bà P và ông B giao toàn bộ giấy tờ bản chính để ông T đi cập nhật tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh huyện C.

Trong quá trình thực hiện đăng bộ hồ sơ đồng sở hữu thì ông T có nhận được thông báo của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 12m ngang x dài 65m giữa bà Nguyễn Thị Hồng S và vợ chồng bà P, ông B. Thực tế, tổng chiều ngang của tổng khu đất mà bà P vừa chuyển nhượng cho bà S, bà P, ông B chuyển nhượng với nhau nằm liền kề và không lấn qua phần đất ông T đã nhận chuyển nhượng nên ông T đã nêu với Tòa án là ông T không có tranh chấp gì, miễn ông T nhận được đúng phần đất của ông T đã nhận chuyển nhượng để sử dụng.

Sau đó, Tòa án nhân dân huyện Củ Chi (cấp sơ thẩm) và Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (cấp phúc thẩm) tuyên buộc bà P, ông B phải giao 12m

chiều ngang ngay cho bà S theo Giấy chứng nhận cũ, trong khi đó lúc này đã có Giấy chứng nhận đồng sở hữu giữa ông T, bà P, ông B. Ông T cũng đã giao lại 02 Giấy chứng nhận bản chính cho Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh) nhưng tới nay chưa thấy thực hiện hồ sơ.

Trong khi đó, từ chiều ngang 27m đất bà P phải thi hành án cho bà S là 12m đã bán cho ông T 14m thì bà P chỉ còn khoảng hơn 1m đất. Ông T yêu cầu giao đúng phần đất đã bán cho ông T để ông T sử dụng thì lúc này bà P nói là đồng sở hữu là 15m ngang thì bà P phải có 7,5m ngang đất nên không chịu giao đất đúng diện tích đất cho ông T sử dụng, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T.

Việc ông T và bà P, ông B thực hiện việc đồng sở hữu là trước khi có bản án của Tòa án có hiệu lực và khi này phần đất có chiều ngang 27m, nếu tính theo đồng sở hữu chia đôi thì ít nhất ông T phải có 13,5m ngang đất chiều dài hết đất. Tuy nhiên, ông T và bà P ông B là sở hữu theo phần được thể hiện rõ trong Hợp đồng đặt cọc giấy tay ngày 03/04/2018, Hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 04/04/2018, Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 06/04/2018 cho thấy phần đất mà vợ chồng ông B, bà P chuyển nhượng cho ông T có chiều ngang 14m, chiều dài hết đất với tổng diện tích 867m², sau đó không thể tách thửa được nên ông T và vợ chồng bà P, ông B mới ký nhau Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất công chứng ngày 06/11/2018 để đứng đồng sở hữu.

Theo đơn khởi kiện ông T yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị P và ông Võ Văn B phải thực hiện giao đúng phần đất có diện tích 867m² (ngang 14m, dài cạnh 1 là 61,16m, dài cạnh 2 là 62,73m theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất đã ngày 06/04/2018 của Công ty TNHH T1) cho ông T thuộc thửa đất số 60, tờ bản đồ số 59, tọa lạc tại xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 423760 và CM 423761 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp ngày 26/12/2018 do bà Nguyễn Thị P, ông Võ Văn B và ông Cao Minh T cùng đứng tên người sử dụng đất.

Tại phiên tòa ông T trình bày phần diện tích đất chênh lệch sau khi có bản án số 35/2019/DSST ngày 28/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi và bản án số 932/2019/DSPT ngày 21/10/2019 của Tòa án Thành phố Hồ Chí Minh và phần đất ông B và bà P chuyển nhượng cho ông theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đủ điều kiện tách thửa, cũng không có khả năng sử dụng độc lập trên thực tế, do đó, để đảm bảo việc sử dụng đất trên thực tế, nên ông T buộc bà Nguyễn Thị P và ông Võ Văn B phải thực hiện giao đúng phần đất có diện tích phần đất có diện tích 951m² vì bà P và ông B đã nhận

đủ tiền. Đồng thời, đồng ý thanh toán giá trị phần diện tích đất chênh lệch theo kết quả định giá của Hội đồng định giá trong hồ sơ vụ án.

Hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2018, ngày 04/4/2018 giữa bà P, ông B và ông T có thật, bà P thừa nhận có nhận cọc nên không đồng ý yêu cầu của bà P về việc tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2018 giữa bà P, ông B và ông T là vô hiệu.

Đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003933, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/11/2018 do Văn phòng C3 chứng nhận giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị P, ông Võ Văn B và bên nhận chuyển nhượng là ông Cao Minh T.

Đồng ý huỷ giấy chứng nhận số CM 423760 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 423761 do Sở Tài nguyên môi trường Thành phố H cấp ngày 26/12/2018.

Yêu cầu công nhận giao dịch dân sự giữa ông T, bà P, ông B đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2018, ngày 04/4/2018 giữa bà P, ông B và ông T.

Tòa án đã giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, phía ông T giữ nguyên ý kiến nêu trên cho rằng hợp đồng không vô hiệu nên không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này.

Ý kiến của bị đơn bà Nguyễn Thị P và ông Võ Văn B trình bày:

Ngày 03/4/2018 bà P có nhận số tiền 50.000.000 đồng tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T có ông Huỳnh Công M làm chứng.

Ngày 04/4/2018, bà Nguyễn Thị P, ông Võ Văn B đã ký hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng C4 (nay là văn phòng C1) và đã nhận tiền là 1.250.000.000 đồng và đã ủy quyền cho bà Lương Thị M1 để làm thủ tục tách thửa để chuyển quyền sử dụng cho ông T.

Sau đó, ông T nhiều lần cho bà P, ông B vay tiền tính lãi. Ông T báo với bà P, ông B là không làm giấy tờ được nên ra ký giấy đồng sở hữu, bà P và ông B đồng ý. Ngày 06/11/2018, bà P, ông B và ông Cao Minh T có ký huỷ hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng C4 (nay là văn phòng C1) và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đồng sở hữu.

Thời điểm này bà P đang tranh chấp với bà Nguyễn Hồng S tại Toà án nhân dân huyện Củ Chi nên việc chuyển tên đồng sở hữu là không phù hợp, hơn nữa ông T cho bà P, ông B vay mượn tiền và hợp đồng đặt cọc đã được huỷ nên không còn giao dịch gì nữa. Vì vậy yêu cầu Toà án:

Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2018 giữa bà P, ông B và ông T là vô hiệu do giả tạo vì bà P chỉ vay tiền ông T.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003933, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/11/2018 do Văn phòng C3 chứng nhận giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị P, ông Võ Văn B và bên nhận chuyển nhượng là ông Cao Minh T là vô hiệu do giả tạo.

Yêu cầu huỷ giấy chứng nhận số CM 423760 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 423761 do Sở Tài nguyên môi trường Thành phố H cấp ngày 26/12/2018.

Bà P yêu cầu Tòa án tuyên bố các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận, bà P nhận số tiền 1.894.000.000 đồng thì đồng ý trả lại cho ông T số tiền này, ông T đã nhận bản chính Giấy chứng nhận sử dụng đất số CI 964303, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05595 do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp ngày 13/11/2017 thì phải trả lại bản chính cho bà.

Hiện nay bà P, ông B, ông D, ông Đ1 không sinh sống trên phần đất tranh chấp với ông T. Bà P, ông B là người quản lý phần đất tranh chấp, ông D và ông Đ1 không liên quan.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hồng S trình bày: Đề nghị sớm giải quyết để bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 760,9m² theo bản án số 35/2019 ngày 28/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi và bản án số 932/2019 ngày 21/10/2019 của Tòa án Thành phố Hồ Chí Minh.

Ý kiến của người làm chứng bà Lương Thị M1 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Bà là người chứng kiến ông Cao Minh T có mua lô đất của bà Nguyễn Thị P thửa 60, tờ bản đồ số 59, tại địa chỉ xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 964303 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp ngày 13/11/2017.

Đợt 1: Ông T đã đặt cọc 50.000.000 đồng ngay khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2018.

Đợt 2: Ông T đặt cọc 1.250.000 đồng vào ngày 04/4/2018 tại phòng công chứng ký Hợp đồng đặt cọc

Bà P, ông B và ông T có ký hợp đồng ủy quyền cho bà làm giấy tách thửa, ngày 05/4/2018 bà có nộp đơn xin tách thửa nhưng Ủy ban nhân dân xã thông

báo ngừng tách thửa, ngày 06/11/2018 tại Văn phòng C3, bà P, ông B, ông T có ủy quyền cho bà đi nộp hồ sơ làm giấy đồng sở hữu.

Ý kiến của người làm chứng ông Huỳnh Công M trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Ông M thông qua người quen biết được bà P và ông B cần bán một phần đất và ông T cần mua một phần đất nên giới thiệu ông T đến gặp bà P và ông B để mua đất và có ký vào hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2018 giữa ông Cao Minh T và bà Nguyễn Thị P với vai trò người làm chứng.

Ý kiến của người làm chứng bà Nguyễn Thị Bích V trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Bà P và ông B có vay tiền của bà V nhưng không có khả năng trả nợ nên đã chuyển nhượng đất cho ông T để có tiền trả nợ cho bà V. Bà V có nhận từ bà P số tiền 350.000.000 đồng tại nhà ông T. Giữa bà V và ông T không có mối quan hệ gì và việc chuyển nhượng giữa bà P, ông B và ông T thì bà không biết, không liên quan xin vắng mặt đến khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2026/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 124, 127, 129, 131, 132, 328, 332, 500, 501 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 12 và Điều 188 Luật đất đai;

Căn cứ Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ Điều 147 Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật phí và lệ phí năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009;

[1] Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Minh T với bà Nguyễn Thị P và ông Võ Văn B. Buộc bà Nguyễn Thị P và ông Võ Văn B phải giao quyền sử dụng đất cho ông Cao Minh T phần đất diện tích 951m² thuộc thửa số 60, tờ bản đồ số 59, tại xã N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông **Cao Minh T** có nghĩa vụ thanh toán cho bà **Nguyễn Thị P** và ông **Võ Văn B** số tiền là 496.147.280 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn:

[2.1] Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003933, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/11/2018 do **Văn phòng C3** chứng nhận giữa bên chuyển nhượng là bà **Nguyễn Thị P**, ông **Võ Văn B** và bên nhận chuyển nhượng là ông **Cao Minh T**.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 423760 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 423761 do **Sở Tài nguyên môi trường Thành phố H** cấp ngày 26/12/2018.

[2.2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: Tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2018 giữa ông **T** với bà **P**, ông **B**.

[2.3] Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn: buộc ông **Cao Minh T** trả lại cho bà **P**, ông **B** bản chính Giấy chứng nhận sử dụng đất số CI 964303, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05595 do **Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H** cấp ngày 13/11/2017.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông **Cao Minh T** phải chịu án phí về yêu cầu của bị đơn được chấp nhận là 900.000 đồng; Ông **Cao Minh T** phải chịu án phí về nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn là 23.845.891 đồng; Khấu trừ tiền tạm ứng án phí là 44.500.000 đồng mà ông **Cao Minh T** đã nộp theo biên lai thu tiền số 0086035 ngày 15/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng thi hành án khu vực 8, Thành phố Hồ Chí Minh. **H** lại cho ông **T** số tiền là 19.754.109 đồng.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thi hành án của các đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Bị đơn ông **Võ Văn B**, bà **Nguyễn Thị P**, Đơn kháng cáo đề ngày 28/01/2026, kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn bà **Nguyễn Thị P** do người đại diện theo ủy quyền ông **Lưu Văn C** cùng thống nhất trình bày:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa một phần bản án sơ thẩm, cụ thể tuyên vô hiệu hợp đồng 06/11/2018 do đây là che giấu hợp đồng vay tiền, tuyên bố hợp đồng đặt cọc 03/4/2018 vô hiệu do giả tạo, đặt cọc để bảo đảm cho khoản vay, bị đơn không đồng ý giao đất.

- Nguyên đơn ông **Cao Minh T** do người đại diện theo ủy quyền ông **Nguyễn Thanh L** trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đã tuân thủ theo các quy định của pháp luật.

Về hình thức đơn kháng cáo trong hạn luật định nên hợp lệ.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, chấp nhận kháng cáo, sửa một phần bản án 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 luận 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] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định nên hợp lệ, được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về tố tụng:

[2.1] Bị đơn ông **Võ Văn B** sinh năm 1958, chết ngày 20/02/2026 (sau khi xét xử sơ thẩm) theo Trích lục khai tử số 32/2026/TLKT ngày 23/02/2026 của Ủy ban nhân dân xã N. Theo quy định tại khoản 1 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 sửa đổi, bổ sung 2025 quy định: “*Trường hợp đương sự là cá nhân đang tham gia tố tụng chết mà quyền, nghĩa vụ về tài sản của họ được thừa kế*

thì người thừa kế tham gia tố tụng”. Theo Bản tự khai ngày 02/6/2026 của bà Nguyễn Thị P thì có cơ sở xác định những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Văn B gồm: Bà Nguyễn Thị P, ông Võ Hữu Đ, ông Võ Minh Đ1, cha mẹ ruột của ông B đã chết, ngoài ra ông B không có cha mẹ nuôi, con nuôi. Xét thấy, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông B nói trên đều được triệu tập tham gia tố tụng trong vụ án.

[2.2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hồng S, ông Võ Hữu Đ, ông Võ Minh Đ1, Thi hành án dân sự Thành phố H, Văn phòng C3 vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm lần thứ hai không rõ lý do, dù được Tòa án triệu tập hợp lệ. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3] Về nội dung kháng cáo:

[3.1] Xét Hợp đồng đặt cọc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2018 giữa ông Cao Minh T và bà Nguyễn Thị P đối với phần đất diện tích 856,24 m² (ngang 14m, dài 61,16m trong đó có 35m² thổ cư) thuộc thửa 60, tờ bản đồ số 59, tại địa chỉ xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 964303 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp ngày 13/11/2017 cho bà Nguyễn Thị P, giá chuyển nhượng là 2.850.000.000 đồng, hợp đồng chưa công chứng, chứng thực. Việc thanh toán tiền mua đất được chia làm ba đợt:

Đợt 1: Ông T đặt cọc 50.000.000 đồng ngay khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 03/04/2018. Việc này các bên đều thừa nhận, có lập thành văn bản, có sự làm chứng của ông Huỳnh Công M.

Đợt 2: Ông T đặt cọc 1.150.000 đồng vào ngày 04/4/2018 khi ra công chứng ký Hợp đồng đặt cọc.

Đợt 3: Số tiền còn lại 1.650.000.000 đồng trong vòng 40 ngày tức là ngày 14/05/2018 khi ra công chứng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét thấy bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T là giả tạo nhằm che giấu cho giao dịch vay tài sản, do đó Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng ngày 03/4/2018 là có cơ sở.

[3.2] Xét hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2018 tại Văn phòng C4 thể hiện số tiền đặt cọc là 1.250.000.000 đồng, các bên đều thừa nhận việc giao nhận số tiền là 1.250.000.000 đồng, lời trình bày của bà M cũng xác định số tiền bà P nhận tiền cọc là 1.250.000.000 đồng.

Hợp đồng ngày 03/4/2018 và ngày 04/4/2018 đều xác định bà **P** và ông **B** có trách nhiệm hoàn thành thủ tục tách thửa và thủ tục chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất đồng thời bà **P**, ông **B** cũng đã ủy quyền cho bà **M** làm thủ tục tách thửa, bà **M** không thực hiện được do Ủy ban nhân dân ngừng tách thửa và các bên đồng ý tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2018 và ủy quyền cho bà **M** làm giấy tờ để đồng sở hữu, để thực hiện được việc đồng sở hữu thì phải hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2018 nên các bên đã hủy hợp đồng đặt cọc và thực hiện ký chuyển nhượng đồng sở hữu. Hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2018 đã được hủy vào ngày 06/11/2018 về hình thức nhưng thực tế có việc giao nhận tiền đặt cọc.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003933, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/11/2018 do Văn phòng C3 chứng nhận giữa bà Nguyễn Thị P, ông Võ Văn B và ông Cao Minh T và Giấy chứng nhận số CM 423760 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 423761 do Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố H cấp ngày 26/12/2018. Về hình thức hợp đồng được lập thành văn bản, có công chứng, phù hợp với quy định tại Điều 167 Luật Đất đai 2013; Điều 119, 502 Bộ luật dân sự năm 2015. Về nội dung bị đơn chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất của mình cho ông T để cùng đồng sử dụng đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.711,9m² (trong đó có 35m² đất ở, 1.676,9m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 60, tờ bản đồ số 59, xã N, huyện C, giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng.

Phía nguyên đơn trình bày trước khi ký hợp đồng công chứng ngày 06/11/2018, giữa các bên đã có giao dịch đặt cọc, chuyển nhượng phần đất diện tích 856,24m², nhưng do không tách thửa được nên ký hợp đồng ngày 06/11/2018 để đồng sở hữu, ông T đã giao đủ số tiền cho bà P, ông B là 2.850.000.000 đồng. Ông T cũng thừa nhận khi thực hiện đăng bộ hồ sơ đồng sở hữu thì có nhận được thông báo của Tòa án về việc bà S đang tranh chấp với bà P1, ông B phần đất ngang 12m, dài 65m cùng thuộc thửa đất số 60, tờ bản đồ số 59. Nhưng ông T cho rằng phần đất bà S tranh chấp nằm liền kề và không lấn sang phần đất 856,24m² ông đã mua nên ông không tranh chấp với bà S.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn thừa nhận việc đặt cọc chuyển nhượng phần đất diện tích 856,24m² như ông T trình bày, sau đó do không tách thửa được nên hai bên ký hợp đồng công chứng ngày 06/11/2018 để đứng đồng sở hữu. Bà P cũng thừa nhận giao dịch giữa bà và ông T được thực hiện khi thửa đất đang có tranh chấp với bà S. Hiện tranh chấp giữa bà và bà S đã được giải quyết bằng một bản án có hiệu lực, theo đó, bà S được công nhận phần đất diện tích 780m² thuộc một phần thửa số 60, tờ bản đồ số 59. Do đó, bà P chỉ còn lại phần đất diện tích 931,9m². Bà P đề nghị tuyên vô hiệu hợp đồng công chứng ngày

06/11/2019 với ông T, bà P đồng ý trả lại số tiền 1.894.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thay đổi lời trình bày, xác định chỉ nhận số tiền 1.254.500.000 đồng, xuất trình giấy nợ tuy nhiên trên giấy tờ không thể hiện mượn ai, không có chữ ký của các bên. Bà P cũng xác định không yêu cầu giám định giấy trên. Xét giấy nợ này bà P đã cung cấp trong quá trình giải quyết sơ thẩm (BL 144), không phải chứng cứ mới. Còn ông T cho rằng đã thanh toán đủ 2.850.000.000 đồng tiền chuyển nhượng, mặc dù hồ sơ vụ án không có tài liệu thể hiện ông T đã thanh toán tiền đợt 3 là 1.600.000.000 đồng nhưng phía bà P, ông B thừa nhận có nhận tiền nhiều lần từ ông T tại các biên bản hòa giải và biên bản đối chất trong suốt quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm. Bên cạnh đó, ngày 26/12/2018, ông T đã được cập nhật đồng sở hữu trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2018 và Hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 04/4/2018 về tiến độ thanh toán, thể hiện ông T phải thanh toán tiền đợt 3 khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ thời điểm ông T được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/12/2018 đến khi phát sinh tranh chấp ngày 15/4/2021, phía bà P, ông B không yêu cầu ông T phải thanh toán tiền chuyển nhượng. Do đó, có cơ sở xác định ông T đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P, ông B.

[3.3] Các bên đương sự xác định các bên đã ký hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc đề ngày 06/11/2018 tại Văn phòng C1 để hủy bỏ hợp đồng đặt cọc số 014278 ngày 04/4/2018 không còn hiệu lực nhưng các bên có thỏa thuận về việc tiền sang nhượng. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, một phần quyền sử dụng đất thuộc thửa 60, tờ bản đồ số 59 đang có tranh chấp nhưng cả hai bên đương sự đều biết và xác định phần đất tranh chấp không liên quan đến phần đất chuyển nhượng. Hơn nữa, khi quyền sử dụng đất không đủ điều kiện tách thửa do có tranh chấp, hai bên đã ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông T đứng tên đồng sở hữu. Như vậy, có cơ sở xác định mục đích giao kết hợp đồng ngày 06/11/2018 là để bà P, ông B chuyển nhượng phần diện tích đất còn lại không có tranh chấp cho ông T. Vậy nên, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 06/11/2018 vô hiệu do giả tạo về số tiền chuyển nhượng thực tế và đối tượng chuyển nhượng, tuy nhiên, giao dịch được che giấu là giao dịch chuyển nhượng 1 phần quyền sử dụng đất diện tích 951m² với giá 2.850.000.000 đồng giữa bà P, ông B với ông T vẫn có hiệu lực pháp luật do không vi phạm điều cấm, nên yêu cầu của ông T buộc bà P, ông B phải thực hiện nghĩa vụ giao đất là có cơ sở chấp nhận, phù hợp với quy định tại Điều 279, 410 Bộ luật dân sự 2015.

[3.4] Căn cứ Bản vẽ ngày 22/7/2022 của Công ty H1 thì thửa đất số 60, tờ bản đồ số 59 có tổng diện tích 1.711,9m², trong đó có phần đất bà Nguyễn Hồng S đã được công nhận trong Bản án số 932/2019 ngày 21/10/2019 của Tòa án Thành phố Hồ Chí Minh và trong hồ sơ thể hiện bà S yêu cầu được cấp phần đất diện tích 760,9m². Như vậy, phần đất còn lại sau khi trừ đi phần đất tranh chấp với bà S còn lại là 951m², chênh lệch 94,76m² so với nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2018 là 856,24m². Tuy bản vẽ thực tế bà P đồng ý cho thực hiện đo vẽ năm 2018 để thực hiện đồng sở hữu là 867m² và bản vẽ hiện trạng vị trí do nguyên đơn cung cấp cho Tòa án khu 1 là 867m² nhưng nguyên đơn trình bày chênh lệch này là do nhìn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa xác định chính xác phần đất mà bà P đã chuyển nhượng cho bà S, nay căn cứ vào bản án có hiệu lực của Tòa án và yêu cầu của bà S thì phần đất còn lại 951m² nguyên đơn đồng ý thanh toán giá trị phần chênh lệch theo giá của Hội đồng định giá đã định giá tổng giá trị là 5.200.000 đồng/m² x 94,76m² = 492.752.000 đồng và mái che 8,6m² x 1.316.000 đồng x 30% = 3.395.280 đồng. Tổng là 496.147.280 đồng. Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn. Phần diện tích đất chênh lệch này không đủ điều kiện tách thửa, cũng không có khả năng sử dụng độc lập trên thực tế, mặt khác, ý chí của bà P, ông B khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T là chuyển nhượng toàn bộ phần đất còn lại, sự chênh lệch diện tích là do sai số sau khi đo đạc, kiểm tra nội nghiệp, do đó, để đảm bảo việc sử dụng đất trên thực tế, cũng như đảm bảo quyền lợi của bà P, ông B, cần buộc ông T phải thanh toán giá trị phần diện tích đất chênh lệch 94,76m² với số tiền là 496.147.280 đồng. Theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 22/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8, Thành phố Hồ Chí Minh) ghi nhận bị đơn trình bày xây nhà 270 triệu đồng nhưng không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh. Nguyên đơn tự nguyện chịu 100 triệu tài sản trên đất cho bị đơn.

[3.5] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo. Do đó căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, giữ nguyên toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2026/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng bị đơn đã trên 60 tuổi nên được miễn án phí, yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận một phần nên nguyên

đơn phải chịu án phí, nguyên đơn có trách nhiệm giao tiền cho bị đơn nên nguyên đơn phải chịu án phí.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu án phí do là người cao tuổi, thuộc trường hợp miễn án phí.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Điều 26, Điều 147, Điều 148, Điều 293, Điều 302, Điều 303, Điều 305, Điều 306, Điều 307, khoản 1 Điều 308, Điều 313, Điều 315 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 124, 127, 129, 131, 132, 328, 332, 500, 501 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 12 và Điều 188 Luật đất đai;

- Căn cứ Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

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

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị P trong hạn luật định được chấp nhận.

Về nội dung: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị P. Giữ nguyên toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2026/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Minh T với bà Nguyễn Thị P và ông Võ Văn B. Buộc bà Nguyễn Thị P và ông Võ Văn B phải giao quyền sử dụng đất cho ông Cao Minh T phần đất diện tích 951m² thuộc thửa số 60, tờ bản đồ số 59, tại xã N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Cao Minh T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị P và ông Võ Văn B số tiền là 496.147.280 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng cho bị đơn.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có

đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn:

2.1. Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003933, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/11/2018 do Văn phòng C3 chứng nhận giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị P, ông Võ Văn B và bên nhận chuyển nhượng là ông Cao Minh T.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 423760 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 423761 do Sở Tài nguyên môi trường Thành phố H cấp ngày 26/12/2018.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: Tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2018 giữa ông T với bà P, ông B.

2.3. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn: Buộc ông Cao Minh T trả lại cho bà P, ông B bản chính Giấy chứng nhận sử dụng đất số CI 964303, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05595 do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp ngày 13/11/2017.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Cao Minh T phải chịu án phí về yêu cầu của bị đơn được chấp nhận là 900.000 đồng; Ông Cao Minh T phải chịu án phí về nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn là 23.845.891 đồng; Khấu trừ tiền tạm ứng án phí là 44.500.000 đồng mà ông Cao Minh T đã nộp theo biên lai thu tiền số 0086035 ngày 15/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng thi hành án khu vực 8, Thành phố Hồ Chí Minh. H lại cho ông T số tiền là 19.754.109 đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị P thuộc trường hợp miễn nộp án phí.

5. 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 dân sự, 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.

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

Hội đồng xét xử phúc thẩm

Thẩm phán

Thẩm phán

**Thẩm phán – Chủ tọa
phiên tòa**

Phan Thị Tú Oanh

Phạm Thị Thanh Trúc

Trương Văn Hiền