

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: 901/2025/DS-PT

Ngày 13-8-2025

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và kiến
nghị thu hồi giấy chứng nhận
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 Nguyễn Thanh Tùng

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Trúc

Ông Bùi Ngọc Thạch

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Huyền Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 8 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 thụ lý số 138/2025/TLPT-DS về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 212/2024/DS-ST ngày 20/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 324/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 371/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Minh H, sinh năm 1977; địa chỉ thường trú: số E đường N, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Công T, sinh năm 1997; địa chỉ: số A đường N, tổ B, khu phố I, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (theo Văn bản ủy quyền ngày 18/5/2023), có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ, sinh năm 2001; địa chỉ thường trú: số E, đường N, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1975; địa chỉ: Số E, đường N, Tổ D, Khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 15/3/2023; Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung đề ngày 05/4/2023, Đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 22/10/2024 của bà Nguyễn Thị Minh H, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ2 là con của bà Nguyễn Thị Minh H và ông Nguyễn Văn Đ1. Bà H và ông Đ1 đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số: 251/2020/QĐST-HNGĐ ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1221, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 933886, số vào sổ cấp GCN: CS09339 ngày 02/10/2019 cho ông Trần P, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ2 ngày 27/4/2020 là tài sản của ông Đ2.

Do cần đất để xây dựng phòng trọ, kiot nên khoảng đầu năm 2020, bà H đề nghị ông Đ2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với số tiền 4.000.000.000 đồng. Tại thời điểm bà H và ông Đ2 thỏa thuận chuyển nhượng, thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) không có tài sản gắn liền với đất. Được sự đồng ý của ông Đ2, ngày 26/3/2020, bà H và ông Nguyễn Tiến L đã ký hợp đồng thi công xây dựng trọn gói nhà trọ với số tiền 1.750.000.000 đồng, thời gian thi công từ ngày 29/3/2020 đến ngày 29/7/2020. Do dịch bệnh Covid-19, việc xây dựng công trình bị hoãn lại. Ngày 01/10/2020, hai bên ký kết lại hợp đồng thi công xây dựng nhà trọn gói với thời gian từ ngày 01/10/2020 đến ngày 04/6/2021.

Ngày 27/8/2020, bà H đã đưa cho ông Đ2 số tiền 350.000.000 đồng để ông Đ2 làm thủ tục cấp giấy phép xây dựng, vào điện và cấp nước máy.

Để tránh tranh chấp, ngày 01/10/2020, bà H và ông Đ2 đã lập hợp đồng đặt cọc bằng văn bản. Bà H giao đủ số tiền 3.900.000.000 đồng cho ông Đ2, việc giao nhận tiền có ghi nội dung phía sau hợp đồng đặt cọc, ông Đ2 có ký, ghi tên, lăn tay phía dưới.

Thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng kể từ ngày hợp đồng đặt cọc được ký kết đến hết ngày 01/01/2025. Trong thời hạn trên, bà H có quyền yêu cầu ông Đ2 giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng phải thông báo bằng văn bản cho ông Đ2 trước 07 ngày. Hai bên thỏa thuận bằng lời nói, bà H chịu trách nhiệm làm các thủ tục để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Đ2 đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà H và đồng ý cho bà H xây dựng các công trình trên đất. Việc thỏa thuận trên, ông Đ2 và bà H có lập thành văn bản ngày 01/10/2020, có ký, ghi tên và lấn tay.

Tháng 6/2021, các công trình gắn liền với thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) được xây dựng xong, bà H tiến hành cho thuê phòng trọ và kiot nhưng không đăng ký tạm trú và làm hợp đồng thuê cho những người thuê, chỉ thu tiền thuê hàng tháng. Do người thuê chỉ thuê được vài tháng hoặc ít ngày nên bà H không yêu cầu đưa những người thuê trọ tham gia trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Do cần làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 04/3/2023, bà H gửi thông báo bằng văn bản cho ông Đ2 hẹn ngày 14/3/2023 đến **Phòng C, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng công chức số 8, Thành phố Hồ Chí Minh)** để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không thấy ông Đ2 trả lời. Bà H gặp trực tiếp ông Đ2 đề nghị ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông Đ2 không đồng ý. Nhận thấy, hành vi của ông Đ2 là vi phạm thỏa thuận làm ảnh hưởng rất lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H nên bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2020 giữa bà Nguyễn Thị Minh H với ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ2. Bà Nguyễn Thị Minh H có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng là 100.000.000 đồng.

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương cho bà Nguyễn Thị Minh H được quản lý, sử dụng.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS933886, số vào sổ cấp GCN: 09339 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp

và Môi trường Thành phố H) cấp ngày 02/10/2019 cho ông Trần P, cập nhật biến động chuyển nhượng ngày 27/4/2020 cho ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ2.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ2: Do ông Đ2 rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố nên bà H không có ý kiến.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ2 trình bày:

Ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ2 là con của bà Nguyễn Thị Minh H và ông Nguyễn Văn Đ1. Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1221, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, 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 CS 933886, số vào sổ cấp GCN: CS09339 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H) cấp ngày 02/10/2019 cho ông Trần P, cập nhật biến động cho ông Đ2 ngày 27/4/2020 là tài sản chung của bà H và ông Đ1. Ông Đ1 và bà H đã có mâu thuẫn nên không thể để cho một trong hai người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông Đ1 và bà H thỏa thuận đưa cho ông Đ2 số tiền khoảng 2.300.000.000 đồng để ông Đ2 mua thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) từ ông Trần P. Số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản chung của ông Đ1 và bà H (ngày 26/3/2020 ông Đ1 chuyển khoản số tiền 1.000.000.000 đồng vào tài khoản của ông Đ2). Tuy nhiên, ông Đ2 không sử dụng số tiền này để giao cho ông P mà dùng tiền mặt do ông Đ1, bà H đưa để ông Đ2 đưa cho ông P. Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao nhận tiền đất do bà H và ông Đ2 trực tiếp thực hiện, không có sự tham gia của ông Đ1.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) không có tài sản gắn liền với đất. Sau khi ông Đ2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Đ2 đã đi xin giấy phép xây dựng để ông Đ1 và bà H xây phòng trọ và kiot. Số tiền xây phòng trọ, kiot do ông Đ1 và bà H cùng bỏ ra khoảng 1.400.000.000 đồng, trong đó, ông Đ2 sử dụng số tiền 1.000.000.000 đồng mà ông Đ1 chuyển khoản trước đó để trả tiền xây dựng. Ông Đ2 thanh toán nhiều lần nhưng không nhớ thời gian cụ thể và số tiền. Ông Đ2 đưa cho bà H để bà H trả trực tiếp cho người xây còn lại số tiền 400.000.000 đồng xây công trình là do ông Đ1, bà H trả.

Ngày 27/8/2020, bà H giao cho ông Đ2 số tiền 350.000.000 đồng để ông Đ2 trả tiền xây công trình trên đất và việc giao số tiền trên có lập vi bằng. Sau đó, bà H đã lấy tiền lại để trả tiền xây dựng công trình. Bà H trực tiếp thỏa thuận, trả tiền xây dựng công trình còn ông Đ1 và ông Đ2 không tham gia.

Trong thời gian xây dựng công trình, ông Đ1 và bà H ly hôn. Bà H gặp đề nghị ông Đ2 ký văn bản tặng cho bà H toàn bộ thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) và công trình trên đất nhưng ông Đ2 không đồng ý.

Sau đó, bà H đưa cho ông Đ2 xem hợp đồng đặt cọc và Văn bản thỏa thuận đề ngày 01/10/2020, đề nghị ông Đ2 ký vào để ông Đ2 không thể chuyển nhượng thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) cho người khác. Trường hợp ông Đ2 chuyển dịch cho người khác là vi phạm đặt đồng đặt cọc và bà H được quyền can thiệp. Ông Đ2 đồng ý nên đã ký, lấn tay nhưng ông Đ2 không đọc kỹ, ngày ông Đ2 ký, lấn tay vào văn bản trên là sau ngày 01/10/2020 nhưng thời gian cụ thể ông Đ2 không rõ.

Ông Đ2 khẳng định không nhận số tiền 3.900.000.000 đồng từ bà H và không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H. Do là mẹ con, tin tưởng nên ông Đ2 ký tên, lấn tay vào phía dưới nội dung giao nhận tiền đặt cọc.

Sau khi ông Đ2 và bà H ký các văn bản nêu trên, kinh tế gia đình khó khăn nên cả gia đình thống nhất thế chấp thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) để vay tiền từ Quỹ tín dụng nhân dân Hiệp T1. Đến khi trả hết nợ, bà H tiếp tục đề nghị ông Đ2 ký tặng cho bà H thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) nhưng ông Đ2 không đồng ý. Trong thời gian bà H và ông Đ2 mâu thuẫn, bà H có gửi cho ông Đ2 thông báo về việc tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/3/2023 (ông Đ2 nhận được thông báo do ông Đ1 đưa lại) nhưng ông Đ2 không đồng ý.

Hiện tại, bà H là người trực tiếp quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), các tài sản gắn liền với đất và đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với những người thuê phòng trọ và kiot gắn liền với thửa đất 1221, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) do bà H cho thuê và thu tiền thuê. Ông Đ2 và bà H tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, không ảnh hưởng đến quyền lợi của những người thuê trọ và kiot nên nghị không đưa những người này tham gia tố tụng.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Minh H thì ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ2 không đồng ý.

Ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ2 rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố về việc buộc bà Nguyễn Thị Minh H trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu bà H giao thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn Đ1 trình bày:

Ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ2 là con ruột của ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị Minh H. Ông Đ1 và bà H đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 251/2020/QĐST-HNGĐ ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một.

Ông Đ1 thống nhất với trình bày của ông Đ2. Số tiền xây dựng nhà trọ bao nhiêu thì ông Đ1 không rõ nhưng ông có chuyển khoản số tiền 1.000.000.000 đồng để ông Đ2 xây dựng nhà trọ và nhận chuyển nhượng thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Cuối năm 2020, ông Đ1 được ông Đ2 kể lại việc bà H đề nghị ông Đ2 sang tên thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà H nhưng ông Đ1 không đồng ý do là tài sản chung của ông Đ1 và bà H.

Năm 2023, ông Đ1 nhận được thông báo về việc tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/3/2023 qua bưu điện. Khi nhận được thông báo, ông Đ1 không đọc nội dung và đưa lại cho ông Đ2. Đến khi Tòa án cho ông Đ1 xem nội dung thông báo thì ông Đ1 mới biết.

Khoảng tháng 7/2023, ông Đ1 mới biết ông Đ2 có ký hợp đồng đặt cọc và các giấy tờ liên quan đến thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) với bà H và bà H thông báo sẽ khởi kiện ông Đ2 nếu ông Đ2 không ký sang tên cho bà H thửa đất số 1221.

Ông Đ1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H vì thực tế ông Đ2 không giao kết hợp đồng đặt cọc và không nhận số tiền 3.900.000.000 đồng từ bà H.

Bản án dân sự sơ thẩm số 212/2024/DS-ST ngày 20/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ về việc buộc bà Nguyễn Thị Minh H giao lại thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 50 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất và trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 933886, số vào sổ cấp GCN

CS09339 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H) cấp ngày 02/10/2019 cho ông Trần P, được cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ2 ngày 27/4/2020.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Minh H đối với ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.1. Công nhận hiệu lực của “Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2020”, được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Minh H với ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ.

- Bà Nguyễn Thị Minh H được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích $625,3\text{m}^2$ (trong đó có 200m^2 đất ở nông thôn và 100m^2 đất thuộc hành lang an toàn đường bộ) thuộc thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Quyền sử dụng đất có tứ cận như sau:

- + Phía Đông có chiều dài 62,57m và giáp thửa đất số 508.
- + Phía Bắc có chiều ngang 10m và giáp đường nhựa ĐH 609.
- + Phía Nam có chiều ngang 10m và giáp thửa 1275.
- + Phía Tây có chiều dài 62,59m và giáp thửa 1212.

(ký hiệu: A).

- Bà Nguyễn Thị Minh H được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm:

01 chuồng gà kết cấu mái tôn, nền đất, tường xây gạch và dựng tôn, diện tích $12,5\text{m}^2$ (ký hiệu: B).

01 dãy phòng trọ bên phía đông gồm 07 phòng có kết cấu tường xây gạch tô, có ốp gạch men bên trong và ngoài, nền gạch bông, mái tôn, gác đúc, cửa đi, cửa sổ bằng sắt cùng 01 kiot có kết cấu tường gạch xây tô, ốp gạch men, bên ngoài và bên trong, mái tôn, nền gạch bông, gác đúc, cửa sổ bằng sắt, cửa đi bằng sắt, gắn kính có tổng diện tích $129,15\text{m}^2$ (ký hiệu: C).

01 dãy trọ bên phía tây gồm 07 phòng, kết cấu tường xây gạch tô, ốp gạch men bên ngoài và bên trong, mái tôn, nền gạch bông, gác đúc, cửa sổ và cửa đi bằng sắt cùng 01 kiot có kết cấu tường gạch xây tô, ốp gạch men bên ngoài và bên trong, nền gạch bông, gác đúc, mái tôn, cửa sổ bằng sắt, cửa đi là cửa sắt kéo có tổng diện tích $135,3\text{m}^2$ (ký hiệu: D). Mái che phía trước 02 kiot bằng tôn, cột sắt diện tích 75m^2 (ký hiệu: E); 01 bể cá bằng gạch xây tô, ốp gạch men thể tích $2,7\text{m}^3$ (ký hiệu: F); 01 bồn nước inox 2000l và chân bồn bằng sắt (ký hiệu: G); Hàng rào 02 bên phía trước tường xây gạch tô phía dưới, phía trên khung sắt gắn lưới B40,

diện tích 36,4m²; Sân xi măng làm lối đi giữa 02 dãy trọ có diện tích 60m²; Hàng rào phía trước bằng tường xây gạch, khung sắt cao 02m, diện tích 20m²; Mái che bằng tôn giữa 02 dãy trọ và kiot có diện tích 60m²; Sân xi măng phía trước 02 kiot diện tích 91m². (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS933886, số vào sổ cấp GCN: 09339 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H) cấp ngày 02/10/2019 cho ông Trần P, cập nhật biến động chuyển nhượng ngày 27/4/2020 cho ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ2 để làm thủ tục cấp lại cho bà Nguyễn Thị Minh H.

- Bà Nguyễn Thị Minh H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án.

2.2. Buộc bà Nguyễn Thị Minh H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ2 số tiền 142.192.757 đồng (một trăm bốn mươi hai triệu một trăm chín mươi hai nghìn bảy trăm năm mươi bảy đồng), trong đó:

Số tiền còn lại là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Tiền lãi là 42.192.757 đồng (bốn mươi hai triệu một trăm chín mươi hai nghìn bảy trăm năm mươi bảy đồng).

Kể từ ngày bản án có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/01/2025 bị đơn ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ nội dung vụ án theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Nguyễn Đỗ Hiếu Đ trình bày:

Ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ2 là con của bà Nguyễn Thị Minh H và ông Nguyễn Văn Đ1. Năm 2020, ông Đ1 và bà H đã có mâu thuẫn nên không thể để cho một trong hai người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông Đ1 và bà H thỏa thuận đưa cho ông Đ2 số tiền khoảng 2.300.000.000 đồng để ông Đ2 mua thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) từ ông Trần P. Số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản chung của ông Đ1 và bà H. Ngày 27/4/2020, Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1221, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, 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 CS 933886, sổ vào sổ cấp GCN: CS09339 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H) cấp ngày 02/10/2019 cho ông Trần P, được cập nhật biến động cho ông Đ2 là tài sản chung của bà H, ông Đ1. Sau khi ông Đ2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Đ1 và bà H xây phòng trọ và kiot. Số tiền xây phòng trọ, kiot do ông Đ1 và bà H cùng bỏ ra khoảng 1.400.000.000 đồng. Trong thời gian xây dựng công trình, ông Đ1 và bà H ly hôn. Bà H gặp đề nghị ông Đ2 ký văn bản tặng cho bà H toàn bộ thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương và công trình trên đất nhưng ông Đ2 không đồng ý.

Sau đó, bà H đưa cho ông Đ2 xem hợp đồng đặt cọc và Văn bản thỏa thuận đề ngày 01/10/2020, đề nghị ông Đ2 ký vào để ông Đ2 không thể chuyển nhượng thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) cho người khác. Trường hợp ông Đ2 chuyển dịch cho người khác là vi phạm đặt đồng đặt cọc và bà H được quyền can thiệp. Ông Đ2 đồng ý nên đã ký, lấn tay nhưng ông Đ2 không đọc kỹ, ngày ông Đ2 ký, lấn tay vào văn bản trên là sau ngày 01/10/2020 nhưng thời gian cụ thể ông Đ2 không rõ. Ông Đ2 khẳng định không nhận số tiền 3.900.000.000 đồng từ bà H và không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Minh H đối với ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; công nhận hiệu lực của “Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2020”, được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Minh H với ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ là không phù hợp, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đ1, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Mặt khác, bị đơn đề nghị hội đồng xét xử triệu tập ông Trần P1, là người bán thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Đ, tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để làm rõ các vấn đề liên quan đến mua bán đất.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Vũ Công T trình bày:

Không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Việc thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, tư cách pháp lý của người tham gia tố tụng của Tòa án, thu thập chứng cứ là đúng theo quy định, những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng, thời hạn chuẩn bị xét xử đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2020, giữa nguyên đơn bà H với bị đơn ông Đ để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 625,3m² thuộc thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 50 tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), giao dịch giữa các bên xác lập, ký kết hoàn toàn tự nguyện, mục đích, nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên điều khoản có hiệu lực pháp luật, là cơ sở phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa các bên. Nguyên đơn bà H và ông Đ thừa nhận có ký, ghi tên, lăn tay vào Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2020. Ông Đ thừa nhận có ký, ghi tên, lăn tay phía dưới nội dung thể hiện bà H giao số tiền 3.900.000.000 đồng cho ông Đ ở trang 4 của hợp đồng đặt cọc. Như vậy, sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quá trình tố tụng ông Đ cho rằng thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 50 tại phường A, thành phố B (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là tài sản chung của bà H và ông Đ1. Tuy nhiên, theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số: 251/2020/QĐST-HNGĐ ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân Thủ Dầu Một (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh), thì bà H và ông Đ1 đã ly hôn trước ngày 01/10/2020. Bà H và ông Đ ký hợp đồng đặt cọc, văn bản thỏa thuận bàn giao đất và đồng ý cho xây dựng công trình gắn liền với đất vào ngày 01/10/2020 (sau thời điểm bà H và ông Đ1 ly hôn). Hợp đồng thi công xây dựng trọn gói nhà trọ ngày 01/10/2020, lời khai của ông Nguyễn Tiến L và lời khai của bà H thể hiện bà H xây dựng các công trình gắn liền với thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 50 tại phường A, thành phố B (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) trong thời gian từ ngày 01/10/2020 đến ngày 04/6/2021, việc trả tiền xây dựng, thỏa thuận khi xây dựng được thực hiện giữa bà H và ông L, không có sự tham gia của ông Đ1 và ông Đ.

Mặt khác, ngày 29/3/2020, bà H có ký hợp đồng thi công xây dựng nhà trọ với ông Nguyễn Tiến L để xây dựng nhà trọ trên thửa đất đang tranh chấp. Thời gian xây dựng từ ngày 29/3/2020 đến ngày 29/7/2020 và một hợp đồng thi công xây dựng trọn gói nhà trọ giữa bà H với ông L từ ngày 01/10/2020 đến ngày 04/6/2021. Bà H và ông Đ có 02 lần vay Quỹ tín dụng nhân dân Hiệp Thành vào ngày 18/9/2020 và ngày 23/11/2021 để xây nhà trọ và ông Đ có thể chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Ngày 27/8/2020, bà H còn giao cho ông Đ số tiền 350.000.000 đồng để ông Đ làm thủ tục cấp phép xây dựng, vào điện và cấp nước máy. Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tài sản cấp sơ thẩm, các đương sự đều xác định tài sản gắn liền với đất do bà H quản lý, sử dụng. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc và văn bản thỏa thuận ngày 01/10/2020, thực tế bà H đã tiếp nhận đất và đầu tư tài sản, xây dựng công trình trên đất. Tuy hình thức hợp đồng ký kết giữa bà H và ông Đ là hợp đồng đặt cọc nhưng bản chất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do đã giao đất, người nhận đất đã đầu tư các tài sản trên đất và người nhận đất đã thanh toán số tiền 3.900.000.000 đồng/4.000.000.000 đồng. Xét thấy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tuân thủ về hình thức quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nhưng bà H đã giao cho ông Đ số tiền 3.900.000.000 đồng và ông Đ

đã giao quyền sử dụng đất cho bà H là đã thực hiện được hơn 2/3 nghĩa vụ nên giao dịch được công nhận có hiệu lực. Do đó, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận cho bà H được quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 50 tại phường A, thành phố B (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) là có căn cứ.

Đối với số tiền bà H còn thiếu ông Đ 100.000.000 đồng, nhận thấy: Theo thỏa thuận, bà H đã giao cho ông Đ số tiền 3.900.000.000 đồng nên bà H còn phải trả cho ông Đ số tiền 100.000.000 đồng còn lại kèm theo tiền lãi tính từ ngày 01/10/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm là phù hợp.

Từ các nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ đã 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 Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn thực hiện trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện để Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ2 yêu cầu Hội đồng xét xử triệu tập ông Trần P tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành lấy ý kiến của ông P và xác định: tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 16/4/2024, ông Trần Phương trình B phần đất tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) ông P đã chuyển nhượng xong và không phát sinh tranh chấp trong quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên giữa ông P và các đương sự không phát sinh quyền và nghĩa vụ. Do đó, bị đơn yêu cầu đưa ông Trần P tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có cơ sở.

[2] Về nội dung: Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thừa nhận ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ2 là con của bà Nguyễn Thị Minh H và ông Nguyễn Văn Đ1. Bà H và ông Đ1 đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số: 251/2020/QĐST-HNGĐ ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh). Bà Nguyễn Thị Minh H và ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ2 thừa nhận có ký, ghi tên, lăn tay vào Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2020 để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 625,3m² thuộc thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất số: CS 933886, số vào sổ cấp GCN: CS09339 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H) cấp ngày 02/10/2019 cho ông Trần P, được cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Đ2 ngày 27/4/2020). Ông Đ2 thừa nhận có ký, ghi tên, lăn tay phía dưới nội dung thể hiện bà H giao số tiền 3.900.000.000 đồng cho ông Đ2 ở trang 4 của Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2020. Đây là chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

[3.1] Bị đơn cho rằng do nguyên đơn và bị đơn có mối quan hệ mẹ con, tin tưởng nên ông Đ2 ký tên, lăn tay vào nội dung của Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2020, ông Đ2 khẳng định không nhận số tiền 3.900.000.000 đồng từ bà H và không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H. Tuy nhiên ông Đ2 không cung cấp được các chứng cứ cho yêu cầu kháng cáo. Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2020 giữa các bên xác lập, ký kết hoàn toàn tự nguyện, mục đích, nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên điều khoản có hiệu lực pháp luật, là cơ sở phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa các bên. Các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp với quy định của pháp luật và các bên đều xác nhận đối tượng của hợp đồng là có thật. Đồng thời, các bên đều thừa nhận có ký, ghi tên, lăn tay vào Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2020. Ông Đ2 thừa nhận có ký, ghi tên, lăn tay phía dưới nội dung thể hiện bà H giao số tiền 3.900.000.000 đồng cho ông Đ2 ở trang 4 của hợp đồng đặt cọc.

[3.2] Bị đơn cho rằng thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) là tài sản chung của bà H và ông Đ1. Tuy nhiên, theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số: 251/2020/QĐST-HNGĐ ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (nay là Tòa án nhân dân án khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh) thì bà H và ông Đ1 đã ly hôn trước ngày 01/10/2020. Bà H và ông Đ2 ký hợp đồng đặt cọc, văn bản thỏa thuận bàn giao đất và đồng ý cho xây dựng công trình gắn liền với đất vào ngày 01/10/2020 (sau thời điểm bà H và ông Đ1 ly hôn). Theo hợp đồng thi công xây dựng trọn gói nhà trọ ngày 01/10/2020 và lời khai của ông Nguyễn Tiến L, lời khai của bà H thể hiện bà H xây dựng các công trình gắn liền với thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) trong thời gian từ ngày 01/10/2020 đến ngày 04/6/2021, việc trả tiền xây dựng, thỏa thuận khi xây dựng được thực hiện giữa bà H và ông L, không có sự tham gia của ông Đ1 và ông Đ2. Như vậy, Hội đồng xét xử nhận thấy tuy hình thức hợp đồng ký kết giữa bà H và ông Đ2 vào ngày 01/10/2020 là hợp đồng đặt cọc nhưng bản chất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do đã giao đất, người nhận đất đã đầu tư các tài sản trên đất và người nhận đất đã thanh toán số tiền 3.900.000.000 đồng/4.000.000.000 đồng.

[3.3] Ông Đ2 và ông Đ1 cho rằng ông Đ1 có chuyển khoản cho ông Đ2 số tiền 1.000.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) và xây dựng công trình gắn liền với đất nhưng không ghi nội dung chuyển khoản và bà H không thừa nhận lời trình bày của ông Đ2 và ông Đ1. Ngày 05/3/2024, Tòa án cấp sơ thẩm có Thông báo số 23/TB-TA yêu cầu ông Đ2 cung cấp chứng cứ chứng minh thửa đất số 1221 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của ông Đ1 và bà H nhưng ông Đ2 không cung cấp được. Như vậy, ông Đ2 không chứng minh được nguồn gốc nguồn tiền mua thửa đất số 1221 là của bà H và ông Đ1 nên ông Đ2 cho rằng thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 50 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của bà H và ông Đ1 là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.4] Căn cứ và các chứng cứ đã thu thập được trong hồ sơ vụ án, áp dụng án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức thì đã có đủ cơ sở để xác định: tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tuân thủ về hình thức quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự, nhưng bà H đã giao cho ông Đ2 số tiền 3.900.000.000 đồng là đã thực hiện được hơn 2/3 nghĩa vụ theo khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự và ông Đ2 đã giao quyền quản lý, sử dụng đất cho bà H xây dựng nhà trọ và các công trình phụ trên đất nên giao dịch được công nhận có hiệu lực. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Minh H đối với ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; công nhận hiệu lực của “Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2020”, được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Minh H với ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ là đúng với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[3] Ý kiến của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận; ý kiến của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về việc không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử.

[5] Án phí phúc thẩm: Căn cứ vào Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 29 của 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: Người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 144; khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, Điều 129, Điều 357, Điều 468, Điều 502 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai;

Căn cứ án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 212/2024/DS-ST ngày 20/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Về án phí phúc thẩm: bị đơn ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu số 0009911 ngày 14/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 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, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân khu vực 18-Tp. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Tp. Hồ Chí Minh;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18-Tp. Hồ Chí Minh;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ Hành chính Tư pháp, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Nguyễn Thanh Tùng