

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: 1429/2025/DS-PT
Ngày: 14-11-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Bà Trần Thị Thanh Trúc

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Ngọc Hoàng Quân - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa:** Bà Đặng Kim Trang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ
Chí Minh – Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
1070/2025/TLPT-DS ngày 21/10/2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 22/7/2025 của Tòa án nhân
dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6315/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 10
năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ D, khu phố
B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh);
có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Mỹ H1,
sinh năm 1978 – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Võ Tấn Đ, Chi nhánh Thành phố
T; địa chỉ liên hệ: 9 đường L, Tổ E, Khu E, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (nay
là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Thanh G, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ I, Ấp A, xã T,
tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:** Bà Trần Thị Thu
A, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ A, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có

mất.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H và bị đơn ông Nguyễn Thanh G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 04/10/2024, các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H trình bày:

Ông Nguyễn Thanh G và bà Trần Thị Thu A là vợ chồng nhưng đã ly hôn và chia tài sản theo Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 62/2023/HNGĐ-ST ngày 26/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương và Bản án hôn nhân và gia đình phúc thẩm số 57/2023/HNGĐ-PT ngày 01/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Theo các bản án nêu trên thì quyền sử dụng thửa đất số 365, tờ bản đồ 41, diện tích đo đạc thực tế là 754m² cũng như các tài sản trên đất tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK630406, số vào sổ CH01299 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Trần Thị Thu A ngày 01/6/2012 đã được Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương chia cho ông Nguyễn Thanh G được quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản.

Ngày 25/12/2023, ông G chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất nêu trên cùng tài sản trên đất bao gồm nhà cấp 4 và chuồng gà cho bà H với giá 4.500.000.000 đồng. Hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa công chứng vì thửa đất này vẫn còn đứng tên bà Trần Thị Thu A. Bà H đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng cho ông G vào các ngày 25/12/2023, 25/01/2024 theo hợp đồng đã thỏa thuận bằng các Biên bản giao nhận tiền Đợt 1, Đợt 2, tổng cộng 4.000.000.000 đồng.

Ngày 16/01/2024, ông G nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T để cập nhật biến động thửa đất nêu trên sang tên cho ông G theo Bản án số 57/2023/HNGĐ-PT nêu trên. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T từ chối nhận hồ sơ vì bà Thu A không giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 24/01/2024, ông G khiếu nại và ngày 06/02/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T mời ông G đến làm việc và rút đơn khiếu nại. Ông G đã nộp lại hồ sơ và hẹn trả kết quả ngày 26/3/2024. Ngày 26/3/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T trả lời chưa có kết quả. Đến ngày 01/4/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T lại trả hồ sơ với lý do đất đang có tranh chấp giữa bà Thu A với bà Trần Thị M.

Do chưa thực hiện được thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận nên ngày 31/5/2024 ông G giảm 500.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất với điều kiện cho ông G thời gian tìm nhà mới. Ông G đã làm Giấy xác nhận về việc giảm tiền bán nhà đất 500.000.000 đồng đồng thời bàn giao nhà đất cho bà H. Tuy nhiên cho đến nay, ông G vẫn chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, việc này làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của bà H. Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất được lập giữa ông Nguyễn Thanh G và bà Nguyễn Thị Ngọc H ngày

25/12/2023 đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 754m² thuộc thửa đất số 365, tờ bản đồ 41 tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) là hợp pháp.

- Công nhận cho bà H được quyền quản lý sử dụng diện tích đất và tài sản gắn liền đất nêu trên và được quyền đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai.

Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Thanh G trình bày: Ông G thống nhất lời trình bày của bà H về thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quá trình thực hiện hợp đồng. Ông G thừa nhận bà H đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng đất và ông G đã giao nhà đất cho bà H. Nguyên nhân ông G chưa làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà H là do ông chưa thực hiện được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G theo Bản án phúc thẩm số 57/2023/HNGĐ-PT ngày 01/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (do có tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị M và bà Thu A). Ngày 04/10/2024, ông G nhận được quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 100/2024/QĐST-DS ngày 14/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T về việc tranh chấp giữa bà M và bà Thu A, lý do bà M rút đơn khởi kiện.

Sau này ông G tìm hiểu mới biết bà Thu A và bà M cố tình nộp đơn tranh chấp để cản trở việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông G trong thời gian chờ kết quả giám đốc thẩm. Khi có kết quả giám đốc thẩm, bà M đã rút đơn khởi kiện.

Quyết định giám đốc thẩm số 24/2024/HNGĐ-GĐT ngày 21/8/2024 Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy bản án phúc thẩm, giữ nguyên bản án sơ thẩm, đồng nghĩa với việc giao lại cho bà Thu A phần nhà đất ông G đã chuyển nhượng cho bà H.

Căn cứ quy định tại Điều 129, Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, ông G đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H. Ông G chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà H dựa trên Bản án phúc thẩm số 57/2023/HNGĐ-PT ngày 01/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, giữa ông G và bà H đã hoàn tất việc mua bán. Thời điểm ông G chuyển nhượng cho bà H, nhà đất này không tranh chấp. Việc ông G không hoàn tất được thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H không phải lỗi của ông G. Ông G đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 365 cho bà H nên không thể trả cho bà A theo quyết định giám đốc thẩm.

Việc chuyển nhượng giữa ông G và bà H là hoàn toàn phù hợp với các quy định của pháp luật, được xác lập dựa trên bản án đã có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, bà Thu A không có quyền đòi lại tài sản này từ bà H mà chỉ có thể khởi kiện ông G để yêu cầu bồi thường thiệt hại nên ông G không đồng ý với toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Thu A. Ông G đồng ý sẽ bồi thường thiệt hại cho bà Thu A dựa trên cơ sở định giá tài sản tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu A có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Hữu K trình bày: Bà Trần Thị Thu A không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H và lời trình bày của ông G.

Bà Trần Thị Thu A là người được quyền sử dụng diện tích đất 754m² tại thửa đất 365, tờ bản đồ 41 ở phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) và sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Việc xác lập quyền này được thực hiện đúng theo quy định tại khoản 2, Điều 221 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 62/2023/HNGĐ-ST ngày 26/6/2023 của TAND thành phố T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử: “...3.2. Bà Trần Thị Thu A được quyền sử dụng thửa đất số 365, tờ bản đồ 41, diện tích đo đạc thực tế là 754m² tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, phần đất có giá trị là 3.864.050.000 đồng. Đồng thời, bà Trần Thị Thu A được quyền sở hữu các tài sản trên đất gồm: ... Tổng cộng là 323.439.200 đồng. Bà Trần Thị Thu A có trách nhiệm hoàn trả ½ giá trị tài sản trên đất cho ông Nguyễn Thanh G với số tiền là 161.719.600 đồng.”.

Bản án hôn nhân và gia đình phúc thẩm số 57/2023/HNGĐ-PT ngày 01/12/2023 của TAND tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

“3. Sửa một phần Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số: 62/2023/HNGĐ-ST ngày 26 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương về tranh chấp tài sản chung và về nợ chung.

3.1.1. Ông G được quyền sử dụng thửa đất số 365, tờ bản đồ 41, diện tích đo đạc thực tế là 754m² tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giá trị đất 3.864.050.000 đồng (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Đồng thời, ông G được quyền sở hữu các tài sản trên đất gồm: ... Tổng giá trị 327.894.200 đồng...”.

Quyết định giám đốc thẩm số 24/2024/HNGĐ-GĐT ngày 21/8/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử: “Hủy Bản án hôn nhân và gia đình phúc thẩm số 57/2023/HNGĐ-PT ngày 01/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, giữ nguyên Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 62/2023/HNGĐ-ST ngày 26/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương về việc “Ly hôn, tranh chấp về nuôi con, chia tài sản sau khi ly hôn”.”. Bà Trần Thị Thu A được quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế 754m² tại thửa đất 365, tờ bản đồ 41 ở phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) và sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Đồng thời, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/12/2023 giữa ông Nguyễn Thanh G và bà Nguyễn Thị Ngọc H thuộc trường hợp phải chấm dứt theo quy định tại khoản 5 Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/12/2023 giữa ông Nguyễn Thanh G với bà Nguyễn Thị Ngọc H không đảm bảo điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117, Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tại thời điểm các bên xác lập Hợp đồng ngày 25/12/2023 (khi chưa có Quyết định

giám đốc thẩm số 24/2024/HNGĐ-GĐT), Bản án số 57/2023/HNGĐ-PT ngày 01/12/2023 vẫn chưa được tổ chức thi hành án xong, ông Nguyễn Thanh G vẫn chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01299 do UBND huyện T cấp cho bà Trần Thị Thu A ngày 01/6/2012 có giá trị pháp lý và chưa có quyết định thu hồi hay hủy bỏ quyết định hành chính cá biệt này của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ông G không đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/12/2023 không được công chứng, chứng thực, không đảm bảo về hình thức, không đúng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 khi chưa đăng ký tại cơ quan quản lý đất đai, chưa đăng ký vào sổ địa chính. Do đó, không phát sinh hiệu lực pháp luật.

Bà H và ông G cho rằng bà H là người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự là không đúng. Tranh chấp giữa bà Thu A và ông G đối với thửa đất 365 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất không phải là giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 116 Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, quyền sử dụng đất cũng như sở hữu tài sản trên đất tại thửa đất 365 bị đơn có được theo Bản án số 57/2023/HNGĐ-PT ngày 01/12/2023 của TAND tỉnh Bình Dương không đến từ một giao dịch dân sự vô hiệu. Theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch giữa ông G với bà H không phải là giao dịch với người thứ ba. Đồng thời, tại thời điểm nguyên đơn, bị đơn ký Hợp đồng ngày 25/12/2023, ông G vẫn chưa đăng ký quyền sử dụng đất và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng ngày 25/12/2023 không đảm bảo về mặt hình thức lẫn nội dung. Do đó, không thể áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 để xác định bà Nguyễn Thị Ngọc H là người thứ ba ngay tình.

Do đó, bà Trần Thị Thu A có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/12/2023 giữa ông Nguyễn Thanh G với bà Nguyễn Thị Ngọc H vô hiệu. Đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nêu trên.

- Buộc ông Nguyễn Thanh G, bà Nguyễn Thị Ngọc H chấm dứt hành vi chiếm dụng trái pháp luật để trả lại cho bà Trần Thị Thu A quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 365, tờ bản đồ 41 tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ H1 trình bày: Bà H và ông G thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất căn cứ tại bản án phúc thẩm đang có hiệu lực pháp luật, tài sản không bị tranh chấp, không bị kê biên hay bị hạn chế quyền chuyển nhượng, đất còn trong thời hạn sử dụng đất nên phù hợp quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Bà H đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông G và ông G đã bàn giao nhà đất cho bà H. Nguyên nhân

hai bên chưa thực hiện được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của cơ quan cấp đất không thực hiện đúng thời gian cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông G vi phạm về hình thức nhưng hai bên đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ (bà H đã thanh toán hết tiền nhận chuyển nhượng và ông G đã giao nhà đất cho bà H, được thể hiện tại giấy xác nhận giảm tiền chuyển nhượng ngày 25/01/2024) nên giao dịch có hiệu lực theo quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bà H là người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự nên được bảo vệ theo quy định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 22/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H với bị đơn ông Nguyễn Thanh G về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu A cụ thể như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/12/2023 giữa ông Nguyễn Thanh G với bà Nguyễn Thị Ngọc H vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H trả cho bà Trần Thị Thu A quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 365, tờ bản đồ 41 tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất bao gồm: Nhà ở diện tích 61,2m²; nhà vệ sinh diện tích 7,5m²; mái che diện tích 153,6m²; chuồng gà diện tích 328,4m²; giếng đóng; 02 trụ cổng bằng sắt; chân bồn nước và cây trồng trên đất. (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Buộc ông Nguyễn Thanh Giàu C nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Ngọc H 4.418.416.820 đồng (Bốn tỷ bốn trăm mười tám triệu bốn trăm mười sáu nghìn tám trăm hai mươi đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền phải thi hành thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 24/7/2025 bị đơn ông Nguyễn Thanh Giàu C đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 22/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Trần Thị Thu A. Ngày 30/7/2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 22/7/2025 của Tòa án nhân

dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H và bị đơn ông Nguyễn Thanh G và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Trần Thị Thu A thống nhất yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/12/2023 giữa ông Nguyễn Thanh G với bà Nguyễn Thị Ngọc H vô hiệu.

- Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu đã được các bên giải quyết xong, bà Nguyễn Thị Ngọc H đã nhận đủ tiền nhận chuyển nhượng và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Ông Nguyễn Thanh G tự nguyện giao trả cho bà Trần Thị Thu A quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 365, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

- Về chi phí tố tụng: Số tiền 5.307.204 đồng (Năm triệu ba trăm lẻ bảy nghìn hai trăm lẻ bốn đồng) ông Nguyễn Thanh G đã thanh toán cho bà Nguyễn Thị Ngọc H, đã thực hiện xong.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

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

Về nội dung: Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Việc thỏa thuận của các đương sự hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, áp dụng Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để sửa bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H và bị đơn ông Nguyễn Thanh G là trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

[1.2] Quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H và bị đơn ông Nguyễn Thanh Giàu C đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ theo Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Theo Đơn kháng cáo đề ngày 24/6/2025 của bị đơn ông Nguyễn Thanh G và Đơn kháng cáo đề ngày 30/7/2025 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 22/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Trần Thị Thu A.

[2.2] Ngày 06/11/2025, nguyên đơn bà H, bị đơn ông G và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thu A có Đơn yêu cầu Tòa án công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự với các nội dung như sau:

- Bà Nguyễn Thị Ngọc H, ông Nguyễn Thanh G và bà Trần Thị Thu A thống nhất yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/12/2023 giữa ông Nguyễn Thanh G với bà Nguyễn Thị Ngọc H vô hiệu.

- Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu đã được các bên giải quyết xong, bà Nguyễn Thị Ngọc H đã nhận đủ tiền nhận chuyển nhượng: 4.418.416.820 đồng (Bốn tỷ bốn trăm mười tám triệu bốn trăm mười sáu nghìn tám trăm hai mươi đồng) của ông Nguyễn Thanh G nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Nguyên đơn bà H giao cho ông G toàn bộ tài sản và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 365, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Thanh G đã giao trả cho bà Trần Thị Thu A quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 365, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

- Về chi phí tố tụng: Số tiền 5.307.204 đồng (Năm triệu ba trăm lẻ bảy nghìn hai trăm lẻ bốn đồng) ông Nguyễn Thanh G đã thanh toán cho bà Nguyễn Thị Ngọc H, đã thực hiện xong.

[2.3] Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định của pháp luật nên Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, căn cứ theo khoản 2 Điều 308 và Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn và bị đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, Điều 300, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H và bị đơn ông Nguyễn Thanh G.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 22/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H và bị đơn ông Nguyễn Thanh G về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2.2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu A.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/12/2023 giữa ông Nguyễn Thanh G với bà Nguyễn Thị Ngọc H vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H trả cho bà Trần Thị Thu A quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 365, tờ bản đồ 41 tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất bao gồm: Nhà ở diện tích 61,2m²; nhà vệ sinh diện tích 7,5m²; mái che diện tích 153,6m²; chuồng gà diện tích 328,4m²; giếng đóng; 02 trụ cổng bằng sắt; chân bồn nước và cây trồng trên đất, đã thực hiện xong.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

- Buộc ông Nguyễn Thanh Giàu C nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Ngọc H 4.418.416.820 đồng (Bốn tỷ bốn trăm mười tám triệu bốn trăm mười sáu nghìn tám trăm hai mươi đồng), đã thực hiện xong.

2.3. Về chi phí tố tụng: Số tiền 5.307.204 đồng (Năm triệu ba trăm lẻ bảy nghìn hai trăm lẻ bốn đồng) ông Nguyễn Thanh G phải chịu và đã hoàn tất thanh toán cho bà Nguyễn Thị Ngọc H.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà Nguyễn Thị Ngọc H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004431 ngày 16/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A – Thành phố Hồ Chí Minh). Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc H 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

3.2. Bà Trần Thị Thu A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005234 ngày 17/4/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A – Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

4.1. Ông Nguyễn Thanh G không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006318 ngày 30/7/2025 tại Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006408 ngày 30/7/2025 tại 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- TAND khu vực A – TP.HCM;
- Phòng THADS Khu vực A – TP.HCM;
- UBND phường Tân Uyên, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, Hồ sơ vụ án (14).

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

(đã ký)

Nguyễn Trung Dũng



