

Bản án số: 659/2026/DS-PT

Ngày: 06-4-2026

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: Bà Bùi Thị Thương

Các Thẩm phán:

Ông Trương Văn Tâm

Ông Hoàng Trí Thức

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà Vy – 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 Bùi Thị Doan – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ
Chí Minh – Cơ sở A, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
181/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 104/2025/DS-ST ngày 29-9-2025 của Tòa án
nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1870/2026/QĐ-PT ngày
23 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đặng Thị Kim T, sinh năm 1980 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Diễm H, sinh
năm 1981 (có mặt);

Địa chỉ liên hệ: Căn hộ PB 0516, Chung cư D, khu đô thị C, phường T,
Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1958 (có mặt) và ông Trần
Văn N, sinh năm 1957 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ B, thôn I, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê N1, sinh năm 1943 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố H, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trần Hữu N2, sinh năm 1986 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ B, thôn I, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1976 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: 1 N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ủy ban nhân dân xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Thôn A, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trọng T3, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Sỹ P, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã L: Ông Lê Nguyễn Quang N3, chức vụ: Chuyên viên Phòng kinh tế xã L, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T1 và ông Trần Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 254 (mới là thửa số 210), tờ bản đồ 32 (mới là tờ bản đồ số 138), diện tích 3.029,8m² tại thôn I, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) do gia đình ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị Kim T1 khai phá. Ngày 13/11/2021, bà Đặng Thị Kim T ký Hợp đồng đặt cọc với bà T1 để mua thửa đất trên với giá chuyển nhượng là 1.380.000.000 đồng. Theo đó, bà T đặt cọc trước số tiền 580.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc 07 ngày.

Ngày 22/11/2021, bà T cùng chồng là ông Nguyễn Văn T2 và vợ chồng bà T1 ông N đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 254 với giá chuyển nhượng là 1.380.000.000 đồng theo như thỏa thuận đặt cọc. Cùng ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, bà T ông T2 đã thực hiện việc thanh toán số tiền còn lại 800.000.000 đồng, tổng cộng là 1.380.000.000 đồng. Bên bán cũng xác nhận việc đã nhận đủ tiền. Ông N bà T1 giao cho bà T Đơn xin xác minh nguồn gốc đất lập ngày 29/01/2015 và Giấy Biên nhận ngày 30/01/2015 của Ủy ban nhân dân xã L về việc ông N bà T1 đã tiến hành nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, đính kèm Sơ đồ vị trí thửa đất để

bà T tiếp tục theo dõi, bổ sung và làm tiếp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau đó, bà T đã liên hệ với Ủy ban nhân dân xã L để hỏi về việc làm hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được biết thửa đất nằm trong diện tích đất trống do Ủy ban nhân dân xã L quản lý và không thể làm hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì đó là đất nhà nước. Biết được sự việc trên, bà T có liên hệ lại với ông N bà T1 để thông tin và yêu cầu họ trả lại tiền đất chuyển nhượng, tuy nhiên ông N bà T1 cố tình né tránh. Ông N bà T1 đã vi phạm nghĩa vụ tại Điều 5 Cam kết của các bên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: *“Thửa đất được quyền chuyển nhượng theo quy định của pháp luật”*. Đồng thời, căn cứ theo quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015, các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất bắt buộc phải tuân thủ theo hình thức luật định. Khi người sử dụng đất muốn thực hiện quyền chuyển nhượng cho người khác thì phải tuân thủ cả về hình thức và nội dung của hợp đồng theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015 thì hợp đồng mới có giá trị pháp lý thực hiện. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N bà T1 với ông T2 bà T không đáp ứng được điều kiện để giao dịch dân sự có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015.

Theo Sơ đồ vị trí của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 30/6/2025 thì đất có diện tích là 3.385,7m², trong đó lô B có diện tích 48,9m² và lô C có diện tích 173,7m² đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các cá nhân khác, bà T xác nhận không nhận chuyển nhượng đối với phần diện tích hai lô đất này. Bà T chỉ nhận chuyển nhượng diện tích 3.029,8m² thuộc các lô A1, A2, A3, A4 và A5, phần diện tích đất này chưa được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào.

Do đó, bà T đề nghị Tòa án giải quyết cho bà các yêu cầu như sau:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N bà Nguyễn Thị Kim T1 với ông Nguyễn Văn T2 bà Đặng Thị Kim T ký ngày 22/11/2021 là vô hiệu.

- Buộc ông Trần Văn N bà Nguyễn Thị Kim T1 phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T2 bà Đặng Thị Kim T số tiền đã nhận chuyển nhượng thửa số 210 là 1.380.000.000đ (một tỷ ba trăm tám mươi triệu đồng).

- Bà Đặng Thị Kim T xin rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Trần Văn N bà Nguyễn Thị Kim T1 về việc yêu cầu ông Trần Văn N bà Nguyễn Thị Kim T1 hoàn trả tiền lãi 391.000.000đ (ba trăm chín mươi một triệu đồng).

Bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu liên quan đến yêu cầu bồi thường thiệt hại.

[2] *Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Trần Văn N bà Nguyễn Thị Kim T1 trình bày:* Ông Trần Văn N bà Nguyễn Thị Kim T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Kim T, không đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/2021 giữa ông N bà T1 với bà T và chồng là ông Nguyễn Văn T2, không đồng ý trả lại số tiền 1.380.000.000đ.

Trong quá trình giao dịch, bà T có nhắn tin qua zalo cho ông N bà T1, theo đó có nội dung đất nhận chuyển nhượng là đất của xã. Sau đó tại hồ sơ vụ án bà T cũng thừa nhận nói như vậy để nhằm mục đích ông N bà T1 không tăng giá đất lên. Hành vi này cho thấy bà T cung cấp thông tin sai sự thật, vi phạm nguyên tắc thiện chí trung thực của Bộ luật Dân sự, đồng thời có dấu hiệu lừa dối theo Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Sau khi mua đất và giao tiền xong vào năm 2021, bà T chỉ nhắn tin qua zalo chứ không hề đến nhà ông N bà T1, nên việc bà T cho rằng bà T1 tránh né là không đúng sự thật. Trong thời gian tranh chấp, bà T đã móc đất lên làm thay đổi hiện trạng. Bà T1 ông N đã giao đất cho bà T canh tác từ năm 2021 nên bà T đã hưởng hoa lợi từ việc canh tác. Nếu trong vòng 01 năm kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, bà T không mua đất và trả lại giấy tờ cho ông N bà T1 thì ông N bà T1 sẽ trả lại tiền. Tuy nhiên nay thời gian đã quá lâu nên ông N bà T1 không đồng ý trả lại tiền nữa. Bà T tự tay viết hợp đồng, trong hợp đồng ghi tự nguyện không ai lừa dối, ép buộc ai, tự chịu rủi ro, hậu quả về sau. Một bên đã nhận tiền, một bên đã nhận đất 04 năm nên không thể nào trả lại đất và trả lại tiền được.

Trên Sơ đồ vị trí thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 30/6/2025 thể hiện có một phần diện tích đất ông N bà T1 chuyển nhượng cho ông T2 bà T là do ông Nguyễn Văn M và ông Bùi Văn L đăng ký kê khai trong sổ mục kê nhưng ông N bà T1 không biết hai người này là ai, ở đâu để cung cấp thông tin cho Tòa án. Ông N bà T1 không biết lý do vì sao thửa đất trên do ông bà sử dụng lại không được đăng ký trong sổ mục kê, còn những người khác không sử dụng lại có tên trong sổ mục kê. Toàn bộ diện tích thửa đất trên do ông bà khai phá và sử dụng liên tục từ trước đến nay, không ai tranh chấp.

Bà T1 ông N không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu liên quan đến yêu cầu bồi thường thiệt hại, cũng không có tranh chấp, yêu cầu gì trong vụ án.

[3] Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ủy ban nhân dân xã L, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Thửa đất số 254 tờ bản đồ số 32 do Ủy ban nhân dân xã L kê khai quản lý trong hồ sơ địa chính xã L lập năm 1995 và 2005, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B xác nhận. Hồ sơ địa chính xã L lập năm 1995 dựa trên các văn bản hướng dẫn của Luật Đất đai năm 1993 và hồ sơ địa chính xã L lập năm 2005 dựa trên các văn bản hướng dẫn của Luật Đất đai năm 2003. Việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay năm 2021 của các đương sự là thực hiện không đúng quy định theo Luật Đất đai năm 2013. Thửa đất mà các đương sự chuyển nhượng là kênh dẫn nước tưới tiêu cho cả vùng đất đó.

Theo Sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 30/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V thì các lô đất được ký hiệu trên sơ đồ là A1, A2 và A3 trước đây thuộc thửa 254, tờ bản đồ số 32 (nay thuộc thửa mới là 210 + 214 tờ bản đồ số 138) do nhà nước đăng ký kê khai và quản lý nên thuộc đất của nhà nước. Các lô A4 và A5 được thể hiện trên Sơ đồ vị trí là đất nằm trong các thửa

đất khác của người dân có đăng ký kê khai sử dụng trong hồ sơ địa chính năm 1995. Những người đăng ký kê khai này chỉ có tên trong sổ mục kê, không có năm sinh và địa chỉ nên Ủy ban nhân dân xã L không biết hiện nay những người này đang ở đâu, do đó không có địa chỉ để cung cấp cho Tòa án.

- Ông *Trần Hữu N2* trình bày: Ông Trần Hữu Nghĩa L1 con của ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị Kim T1. Ông N2 xác định có nhận số tiền 1.380.000.000đ của bà T chuyển khoản vào số tài khoản của ông về việc ông N bà T1 bán đất cho bà T. Sau khi nhận được tiền, ông N2 đã giao lại toàn bộ số tiền trên cho ông N bà T1. Ông N2 không có yêu cầu gì đối với số tiền trên.

- Ông *Nguyễn Văn T2* trình bày: Ông Nguyễn Văn T2 là chồng bà Đặng Thị Kim T. Ông T2 thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 104/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Kim T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị Kim T1 với ông Nguyễn Văn T2 và bà Đặng Thị Kim T ký ngày 22/11/2021 vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị Kim T1 trả lại cho bà Đặng Thị Kim T và ông Nguyễn Văn T2 1.380.000.000đ.

Các đương sự có quyền khởi kiện vụ án khác về xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu theo quy định pháp luật.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Kim T về việc yêu cầu ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị Kim T1 hoàn trả số tiền lãi 391.000.000đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 11-10-2025, bị đơn ông N bà T1 có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại cấp phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn xác định yêu cầu kháng cáo là yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do giải quyết vụ án không đúng với bản chất sự việc.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị Kim T1 nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Các đương sự vắng mặt thuộc trường hợp hoặc đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc đã ủy quyền tham gia tố tụng. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn N bà Nguyễn Thị Kim T1:

[2.1] Quá trình tố tụng và tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự cùng xác định sau khi trải qua giai đoạn đặt cọc thì ông N bà T1 và ông T2 bà T cùng nhau ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 22-11-2021 (BL 41-TA), theo đó ông N bà T1 chuyển nhượng cho ông T2 bà T diện tích đất 3.029,8m² thuộc thửa số 254 (mới là thửa số 210), tờ bản đồ số 32 (mới là tờ bản đồ số 138), xã L, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.380.000.000 đồng. Các bên đã giao nhận đầy đủ tiền và đất cho nhau.

[2.2] Theo ông N bà T1 thì nguồn gốc đất là do ông bà khai hoang, được chính quyền địa phương xác nhận. Mặc dù quá trình sử dụng đất ông N bà T1 không đăng ký kê khai đất đai với cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng ông bà có nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân cấp xã. Để chứng minh cho lời trình bày này, ông N bà T1 cung cấp cho Tòa án Đơn xin xác minh nguồn gốc đất đề ngày 29-01-2015 (BL 40-TA) và Giấy biên nhận ngày 30-01-2015 (BL 39-TA).

Hội đồng xét xử xét thấy:

Đơn xin xác minh nguồn gốc đất nêu trên không được chính quyền địa phương là Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận mà chỉ thể hiện sự xác nhận của Tổ trưởng tổ 2 và Trưởng thôn 9 xã L.

Còn đối với Giấy biên nhận thì nếu có sự việc nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như ông N bà T1 trình bày thì cho đến nay cũng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét chấp nhận. Bản thân ông N bà T1 cũng khẳng định hiện nay ông bà vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.3] Theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 30-6-2025 thì diện tích đất mà nguyên đơn xác định tranh chấp được thể hiện tại các lô A1, A2, A3, A4, A5. Tuy nhiên cũng căn cứ vào Sơ đồ vị trí nêu trên, căn cứ vào sổ mục kê (BL 92-TA) và quan điểm của Ủy ban nhân dân xã L thì thửa số 254, tờ bản đồ số 32 (mới là thửa số 210, tờ bản đồ số 138) xã L do Ủy ban nhân dân xã L kê khai quản lý trong hồ sơ địa chính xã L lập năm 1995 và 2005 (đối ứng trên Sơ đồ vị trí ngày 30-6-2025 là một phần lô A1, lô

A2 và lô A3). Ngoài ra một phần lô A1 còn lại do ông Nguyễn Văn M đăng ký trong sổ mục kê và lô A4, A5 do ông Bùi Văn L đăng ký trong sổ mục kê. Ủy ban nhân dân xã L cũng xác định diện tích đất mà các đương sự giao dịch chuyển nhượng là kênh dẫn nước tưới tiêu cho cả vùng đất trong khu vực.

[2.4] Như vậy các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hình thức giấy tay và mặc dù việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch tự nguyện, tuy nhiên như đã phân tích tại mục [2.3] thì có căn cứ để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông N bà T1 và ông T2 bà T là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, nên các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Cụ thể ông N bà T1 có nghĩa vụ trả lại cho ông T2 bà T số tiền 1.380.000.000 đồng. Đối với diện tích đất giao dịch thì hiện nay ông T2 bà T cũng không còn quản lý. Việc quản lý, sử dụng diện tích đất này được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Từ các phân tích trên thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ. Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến yêu cầu bồi thường thiệt hại: Các đương sự không yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

[4] Về chi phí tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm: Ông N và bà T1 phải chịu.

[5] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông N bà T1 phải chịu 53.400.000 (năm mươi ba triệu bốn trăm nghìn) đồng, tuy nhiên do ông N bà T1 là người cao tuổi nên được miễn.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông N bà T1 được miễn.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị Kim T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 104/2025/DS-ST ngày 29-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực X - Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

Căn cứ các Điều 26, 38, 39, 296 và 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 119, 122, 123 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 12, Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Kim T về việc yêu cầu ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị Kim T1 phải trả số tiền lãi là 391.000.000 (ba trăm chín mươi một triệu) đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Kim T đối với ông Trần

Văn N và bà Nguyễn Thị Kim T1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay được ký kết vào ngày 22-11-2021 giữa ông Nguyễn Văn T2 bà Đặng Thị Kim T với ông Trần Văn N bà Nguyễn Thị Kim T1 vô hiệu.

Ông Trần Văn N bà Nguyễn Thị Kim T1 có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn T2 bà Đặng Thị Kim T số tiền 1.380.000.000 (một tỷ ba trăm tám mươi triệu) đồng.

3. Về chi phí tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm là 12.996.665 (mười hai triệu chín trăm chín mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi lăm) đồng, ông Trần Văn N bà Nguyễn Thị Kim T1 phải chịu. Do bà Đặng Thị Kim T đã nộp trước nên ông Trần Văn N bà Nguyễn Thị Kim T1 phải trả lại cho bà Đặng Thị Kim T số tiền này.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị Kim T1 được miễn do là người cao tuổi.

- Hoàn trả cho bà Đặng Thị Kim T số tiền 32.500.000 (ba mươi hai triệu năm trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004550 ngày 30-10-2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị Kim T1 được miễn.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7b 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 có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 06-4-2026).

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực X, TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực X, TP. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (17).

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

Bùi Thị Thương

