

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: 755/2025/DS-PT
Ngày 15-7-2025
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 Văn Huỳnh

Các Thẩm phán: Ông Bùi Ngọc Thạch;
Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

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

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:** Ông Trần
Đức Thoại - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (cơ sở 2) mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 168/2025/TLPT-DS ngày 29/4/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2024/DS-ST ngày 14/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 331/2025/QĐ-PT ngày 06/6/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 376/2025/QĐ-PT ngày 26/6/2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Hùng A, sinh năm 1993; địa chỉ thường trú: ấp G, xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai).

Địa chỉ chỗ ở: khu N, đường số I, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1988; địa chỉ thường trú: xã H, huyện B, tỉnh Hải Dương (nay là xã B, thành phố Hải Phòng); địa chỉ liên hệ: số C đường Đ, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy ủy quyền ngày 23/11/2022. Bà H có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Bùi Thành Đ, sinh năm 1984; địa chỉ: số G, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện của bị đơn: bà Trần Thị Hải Y, sinh năm 1997; địa chỉ: thôn Q, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là xã Q, tỉnh Lâm Đồng), là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 11/02/2023). Địa chỉ liên hệ: 539 Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Bà Y có mặt.

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

+ Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1982

+ Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: tổ C, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông H1, bà M có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt.

+ Bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1994. Địa chỉ: số E, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh). Bà L vắng mặt.

+ Ông Lê Văn T, sinh năm 1980; địa chỉ: khối phố T, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Đ, thành phố Đà Nẵng). Ông T vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Bùi Thành Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn trình bày:*

Ngày 30/5/2022, ông Nguyễn Hùng A và ông Bùi Thành Đ có ký kết thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo đó ông Đ chuyển nhượng cho ông A phần đất diện tích 51m², thuộc một phần thửa đất số 757, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà 01 trệt, 01 lầu, kết cấu: nền lát gạch hoa, vách xây gạch, mái tôn. Phần đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BO 430955, số vào sổ cấp GCN: CH03267 do UBND huyện T cấp ngày 04/7/2013 mang tên ông Lê Văn T. Giá hai bên chuyển nhượng là 850.000.000 đồng. Giữa ông Đ và ông A đã lập Văn bản thỏa thuận và cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/5/2022. Văn bản thỏa thuận giữa hai bên không được công chứng, chức thực. Sau khi ký văn bản thỏa thuận, ông A đã thanh toán tiền cho ông Đ tổng số tiền là 600.000.000 đồng, lần 1 giao 250.000.000 đồng tại Văn phòng Thừa phát lại thành phố B theo Vi bằng ngày 30/5/2022, lần 2 thanh toán số tiền 350.000.000 đồng qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản của

ông Đ.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông Đ bàn giao nhà cho ông A. Tuy nhiên, khi ông A tiến hành sửa chữa nhà thì có người khác cho rằng nhà là nhà của mình và yêu cầu ông A trả lại nhà. Do đó, ông A khởi kiện yêu cầu ông Bùi Thành Đ trả lại số tiền ông A đã thanh toán là 600.000.000 đồng.

- Bị đơn trình bày:

Giữa ông Nguyễn Hùng A và ông Đ có mối quan hệ quen biết. Ngoài xã hội ông Hùng A thường được gọi với cái tên là “H2”. Giữa ông Đ và bà Trần Thị Kim L có quan hệ vay tiền, cầm cố tài sản. Ông Đ và bà L biết đến nhau là do ông Nguyễn Hùng A giới thiệu bà L vay tiền của ông Đ.

Vào khoảng tháng 02/2022, ông Nguyễn Hùng A giới thiệu bà L vay số tiền 400.000.000 đồng của ông Đ. Bà L nói bà L có nhà, đất để cầm cố vay tiền và bà L có chụp các giấy tờ nhà, đất của bà L cho ông Đ xem. Giấy tờ nhà đất bà L đưa cho ông Đ xem bao gồm: “*Giấy mua bán đề ngày 15/7/2019 giữa bên bán là ông Lê Văn T và bên mua là ông Nguyễn Văn T1, Hợp đồng đặt cọc ngày 01/06/2022 giữa ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị Kim L, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/6/2021 giữa ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị Kim L, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH03267 cấp ngày 04/7/2013 (bản photo)*”. Những Giấy tờ này đều có đối tượng là căn nhà một trệt một lầu diện tích 51m² trên một phần thửa đất số 757, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Thấy rằng bà L có tài sản cầm cố để đảm bảo cho việc vay tiền, do đó ông Đ đã đồng ý cho bà L vay số tiền 400.000.000 đồng với mức lãi suất là 4%/tháng, thời hạn vay là 03 tháng tính từ ngày 22/02/2022, với điều kiện là bà L phải ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất trên cho ông Đ để làm tin, khi nào bà L trả hết tiền vay (tiền gốc+ tiền lãi) thì ông Đ sẽ huỷ hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất trên trả lại nhà, đất cho bà L. Ông Đ đã giao cho bà L số tiền 400.000.000 đồng vào ngày 22/02/2022 trước sự chứng kiến của thừa phát lại, bà L đã giao những giấy tờ trên cho ông Đ nắm giữ. Do đất không đủ hạn mức tách thửa, không thể lập Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng theo quy định của pháp luật nên các bên đã lập vi bằng về việc giao nhận số tiền trên (Vi bằng số 149/2022/VB-TPL của Văn phòng T2) và Văn bản thoả thuận và cam kết ngày 22/02/2022 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà L (bên chuyển nhượng) và ông Đ (bên nhận chuyển nhượng), văn bản này do Văn phòng T2 soạn thảo cho ông Đ và bà L ký kết. Giữa ông Đ và bà L chỉ thoả thuận bằng lời nói về việc vay và cầm cố nhà, đất. Sau khi ký xong Vi bằng và Văn bản thoả thuận và cam kết thì bà L cùng ông Đ xuống tại nhà, đất cầm cố và giao nhà, đất cho ông Đ. Ông Đ đã dùng 02 ổ khoá để khoá căn nhà một trệt một lầu trên.

Sau đó, để có tiền trang trải nợ nần, tiêu xài và để có tiền trả nợ cho ông Đ, bà L đã đề nghị ông Đ cho bà L chuộc lại nhà, đất và lấy lại giấy tờ nhà đất

để cầm cố cho ông Nguyễn Hùng A vay số tiền là 600.000.000 đồng, với mức lãi suất theo như ông Đ được biết là cao hơn mức lãi suất mà ông Đ cho vay. Vì nghĩ rằng nếu cho bà L chuộc lại nhà đất, giấy tờ để cầm cố cho ông Nguyễn Hùng A thì phải huỷ Vi bằng số 149/2022/VB-TPL và Văn bản thoả thuận và cam kết ngày 22/02/2022 giữa ông Đ và bà L và phải liên hệ Văn phòng thừa phát lại thị xã T2 để lập Vi bằng và Văn bản huỷ bỏ sẽ gây tổn thất cho bà L. Lúc này bà L cũng có nhờ ông Đ ký thẳng Vi bằng cho ông Nguyễn Hùng A để tiết kiệm tiền lập vi bằng nên ông Đ đã trực tiếp ký Vi bằng cho ông Nguyễn Hùng A thay bà L mà không huỷ Vi bằng trước đó giữa ông Đ và bà L. Vi bằng được ký giữa ông Đ và ông Nguyễn Hùng A là Vi bằng số 518/2022/VB-TPL ngày 30/5/2022. Kèm theo Vi bằng là Văn bản thoả thuận và cam kết ngày 30/5/2022 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng thừa phát lại thị xã T2 soạn thảo cho ông Đ ký tên.

Khi lập Vi bằng thì ông Nguyễn Hùng A, bà L thống nhất để cho ông Đ nhận thay bà L số tiền 600.000.000 đồng. Vì vậy, trong Vi bằng số 518/2022/VB-TPL ngày 30/5/2022 ghi nhận ông Đ nhận số tiền 250.000.000 đồng từ ông Hùng A giao. Ngoài ra, ông Hùng A có chuyển vào số tài khoản của ông Đ số tiền 350.000.000 đồng. Số tiền này là số tiền ông Đ nhận thay bà L. Bà L mới là người được sở hữu số tiền này. Sau đó ông Đ đã giao lại số tiền này cho bà L và bà L đã trả cho ông Đ số tiền 400.000.000 đồng mà bà L vay trước đó. Giữa ông Đ và bà L đã giải quyết xong vấn đề vay mượn tiền.

Sau đó, ông Đ được biết vì bà L không trả lãi cho ông Hùng A nên ông Hùng A đã xuống nhà, đất để lấy nhà, đất. Khi xuống thì phát hiện trên đất có người khác sinh sống và giữa ông Hùng A nảy sinh tranh chấp với người này. Sau đó ông Hùng A có nói với ông Đ là hồ sơ bà L cầm cho ông Đ trước đó là giả, nên giờ chỉ có cách là ông Hùng A khởi kiện ông Đ, và ông Đ khởi kiện bà L. Sau đó vào tháng 10/2022 ông Nguyễn Hùng A khởi kiện ông Đ đến TAND thành phố Tân Uyên. Ông Đ rất bất ngờ vì giữa ông Đ và ông Hùng A không có tranh chấp và cũng không phát sinh giao dịch dân sự nào trên thực tế. Sau khi khởi kiện ông Đ thì ông Hùng A có nói ông Đ tố cáo bà L đi, nhưng do tiền bà L vay của ông Đ bà L đã trả đủ nên ông Đ không có cơ sở khởi kiện, tố cáo bà L.

Giữa ông Đ và ông Nguyễn Hùng A không có bất cứ giao dịch dân sự nào, việc giao kết các Văn bản thoả thuận và cam kết và xác lập các vi bằng đều chỉ là giả tạo, nhằm che dấu việc vay tiền cầm cố tài sản của bà L và ông Nguyễn Hùng A. Do đó, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ hoàn toàn không đồng ý. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M trình bày:

Ngày 05/9/2022, bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Đình H3 có ký kết thoả thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo đó ông H3 chuyển nhượng cho bà M phần đất diện tích 51,2m², thuộc một

phần thửa đất số 757, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà 01 trệt, 01 lầu, kết cấu: nền lát gạch hoa, vách xây gạch, mái tôn từ. Phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BO 430955, sổ vào sổ cấp GCN: CH03267 do UBND huyện T cấp ngày 04/7/2013 mang tên ông Lê Văn T. Giá hai bên chuyển nhượng là 905.000.000 đồng. Giữa bà M và ông H3 đã lập Văn bản thoả thuận và cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/9/2022. Văn bản thoả thuận giữa hai bên không được công chứng, chứng thực. Sau khi ký văn bản thoả thuận, bà M đã thanh toán tiền cho ông H3 tổng số tiền là 905.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà M cùng chồng là ông Nguyễn Văn H1 nhận bàn giao nhà từ ông H3 và sinh sống trên phần nhà đất nêu trên cho đến nay.

Bà M không biết ông Nguyễn Hùng A, ông Bùi Thành Đ, bà Nguyễn Thị Kim L1 là ai. Quá trình mua bán thì bà M chỉ biết chủ đất là ông Lê Văn T và ông T chuyển nhượng phần đất trên qua nhiều người, sau cùng là ông Nguyễn Đình H3.

Do đó, đối với tranh chấp giữa ông Nguyễn Hùng A và ông Bùi Thành Đ thì bà M không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim L trình bày:

Giữa bà L và ông Nguyễn Hùng A có mối quan hệ quen biết, thân thiết với nhau, ngoài ra giữa bà L và ông Nguyễn Hùng A còn có quan hệ cầm cố tài sản. Giữa bà L và ông Bùi Thành Đ không có quen biết, thân thiết nhưng có mối quan hệ cầm cố tài sản. Bà L biết đến ông Đ và cầm cố tài sản cho ông Đ là do ông Nguyễn Hùng A giới thiệu.

Vào khoảng tháng 02/2022 do kẹt tiền, cần tiền gấp, thông qua ông Nguyễn Hùng A giới thiệu, bà L được biết đến ông Bùi Thành Đ. Sau đó, bà L có đề nghị ông Đ cho bà L vay số tiền 400.000.000 đồng và bà L sẽ cầm cố nhà, đất cho ông Đ để bảo đảm việc trả nợ. Nhà, đất bà L cầm cố cho ông Đ là một phần thửa đất số 757, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03267 cấp ngày 04/7/2013 và căn nhà trên thửa đất. Việc vay mượn tiền có thỏa thuận về lãi suất. Ông Đ đã giao cho bà L số tiền 400.000.000 đồng vào ngày 22/02/2022 trước sự chứng kiến của thừa phát lại, bà L đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Đ. Các bên có lập vi bằng về việc giao nhận số tiền trên (Vi bằng số 149/2022/VB-TPL của Văn phòng thừa phát Bến Cát). Giữa bà L và ông Đ chỉ thỏa thuận bằng lời nói về việc vay và cầm cố nhà, đất. Thời hạn vay và cầm cố nhà, đất là 03 tháng tính từ ngày 22/02/2022.

Sau đó, để có tiền trang trải nợ nần, tiêu xài, bà L đã đề nghị ông Đ cho bà L chuộc lại nhà, đất và lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để mang

cầm cố cho ông Nguyễn Hùng A với số tiền cầm cố là 600.000.000 đồng. Với mức lãi suất gấp đôi mức lãi suất ông Đ cho bà L vay.

Do trước đó bà L với ông Đ cứ nghĩ rằng lập vi bằng để ghi nhận việc cầm cố nhà đất, nếu muốn cầm cố nhà, đất cho ông Nguyễn Hùng A phải hủy vi bằng số 149/2022/VB-TPL giữa bà L và ông Đ mới có thể cầm cố nhà, đất cho ông Hùng A được. Do đó, bà L đã thỏa thuận với ông Hùng A và ông Đ để đỡ tiền hủy vi bằng, ông Đ sẽ trực tiếp ký vi bằng cho ông Nguyễn Hùng A và ông Nguyễn Hùng A sẽ giao số tiền 600.000.000 đồng cho ông Đ nhận thay. Sau đó, ông Nguyễn Hùng A và ông Bùi Thành Đ đã xác lập vi bằng số 518/2022/VB-TPL, trong đó ghi nhận ông Đ nhận số tiền 250.000.000 đồng từ ông Hùng A giao. Ngoài ra, ông Hùng A có chuyển vào số tài khoản của ông Đ số tiền 350.000.000 đồng. Số tiền này là số tiền ông Bùi Thành Đ nhận giùm bà L. Sau đó ông Đ đã giao lại toàn bộ cho bà L. Và sau đó bà L đã thanh toán, trả nợ cho ông Đ số tiền 400.000.000 đồng.

Nay ông Hùng A khởi kiện đòi ông Đ số tiền 600.000.000 đồng bà L không đồng ý, không chấp nhận yêu cầu này vì ông Đ chỉ nhận dùm tiền cho bà L và ông Đ đã giao lại toàn bộ số tiền cho bà L. Bà L mới là người thực nhận và thực giao dịch với ông Nguyễn Hùng A. Ông Bùi Thành Đ không liên quan đến việc giao nhận số tiền 600.000.000 đồng trên. Và vô tình vì giúp đỡ bà L mới bị liên lụy. Đề nghị Tòa án xem xét, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, tránh để xảy ra tình trạng xử án oan sai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T trình bày:

Ông Lê Văn T không có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 757, tờ bản đồ số 77, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Do một người phụ nữ tên Trần Thị G nhờ ông T đứng ra ký giúp hồ sơ. Mọi nội dung trong hồ sơ ông T không rõ. Ông T không có quan hệ đối với ông Chu Tự B, ông Nguyễn Văn T1 và cũng không biết nội dung chuyển nhượng đất cho ông B, ông T1. Chữ ký và chữ viết họ tên Lê Văn T trong Giấy mua bán ngày 15/7/2019 giữa ông Lê Văn T và ông Nguyễn Văn T1 không phải của ông T. Chữ ký và chữ viết họ tên Lê Văn T trong Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 14/12/2013 giữa ông T và ông Chu Tự B là của ông T. Ông T không có quan hệ gì với ông Đ và ông A. Đối với việc khởi kiện giữa ông A và ông Đ thì ông T không có ý kiến.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 không trình bày ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2024/DS-ST ngày 14/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hùng A đối với bị đơn ông Bùi Thành Đ về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc ông Bùi Thành Đ có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Hùng A số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 03/10/2024 bị đơn ông Bùi Thành Đ có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2024/DS-ST ngày 14/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt. Người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu Tòa án tiến hành trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông Lê Văn T trong giấy mua bán ngày 15/7/2019 giữa ông Lê Văn T và ông Nguyễn Văn T1; đồng thời yêu cầu Tòa án triệu tập ông Nguyễn Văn T1 tham gia tố tụng. Tòa án không triệu tập đầy đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng như ông Chu Tự B, Nguyễn Đình H3, Nguyễn Văn T1 ... nên đề nghị Hội đồng phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại do để đảm bảo khách quan, toàn diện.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án: qua nghiên cứu hồ sơ vụ án xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến trình bày tranh tụng của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về hướng giải quyết vụ án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: đây là vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh

Bình Dương nay là khu vực 17 Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 6, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Đ thực hiện trong thời hạn luật định và đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên việc kháng cáo là hợp lệ.

[1.3] Về sự có mặt của các đương sự: tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn vắng mặt, có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H1, bà M, bà L, ông T vắng mặt. Người làm chứng ông Nguyễn Văn T1 đã cung cấp lời khai và đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Văn bản thoả thuận và cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/5/2022 đối tượng là phần đất diện tích 51m² thuộc thửa 757 tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 430955, số vào sổ: CH 03267 do UBND huyện T cấp ngày 04/7/2013 cho ông Lê Văn T. Việc chuyển nhượng tuy được lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Ông A, ông Đ cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, căn cứ Điều 3 Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/09/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về quy định diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa đối với đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp tại địa phương là 300m². Do đó, việc các bên thoả thuận chuyển nhượng diện tích 51m² thuộc một phần thửa đất 757 là trái với quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168, điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai, các Điều 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015 bị vô hiệu ngay từ thời điểm chuyển nhượng theo quy định tại các Điều 122, 123 và 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; các bên đều lỗi như nhau làm cho hợp đồng bị vô hiệu.

[2.2] Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tòa án cần tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự, theo đó các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Tại bản tự khai ngày 03/11/2022, bị đơn ông Bùi Thành Đ trình bày: “tôi Bùi Thành Đ có mua lại căn nhà của cô L có ra thừa phát lại ký mua bán giữa hai bên. Sau một thời gian tôi có bán lại cho anh Nguyễn Hùng A sinh năm 1993 lại căn nhà đó (và anh Nguyễn Hùng A là người giới thiệu cho tôi mua căn nhà của cô L). Tôi Bùi Thành Đ mua căn nhà của cô L với giá là 850.000.000 VNĐ.

Và sau thời gian cần tiền tôi có bán lại cho anh H2 Anh với giá 850.000.000 VNĐ. Tôi mua nhà của cô L có cô L bán giao nhà và tôi có mua ổ khóa, khóa lại. Sau khi tôi bán lại cho anh H2 Anh thì tôi cũng có bàn giao chìa khóa cho anh Hùng A và không xảy ra tranh chấp gì. Trong lúc tôi bán nhà cho anh H2 Anh thì cũng có mặt cô L ở đó. Bây giờ xảy ra tranh chấp bên anh H2 Anh muốn đòi lại số tiền thì ông Bùi Thành Đ sẽ làm đơn đòi lại tiền của cô L và lấy lại số tiền đó trả cho ông Hùng A”.

Tại đơn rút lại ý kiến, lời khai đã trình bày ngày 23/3/2023 ông Đ trình bày rút lại những lời khai, ý kiến đã trình bày tại Tòa án và ủy quyền cho bà Trần Thị Hải Y tham gia tố tụng. Khi tham gia tố tụng tại Tòa án, đại diện bị đơn bà Trần Thị Hải Y trình bày như nội dung bản án đã nêu trên.

Xét thấy, mặc dù bị đơn cho rằng giữa ông A và ông Đ không có thỏa thuận, giao dịch dân sự nào, những giao dịch giữa ông A và ông Đ là nhằm che dấu giao dịch cầm cố tài sản của bà Trần Thị Kim L và ông Nguyễn Hùng A, do bà L nhờ nên ông Đ mới xác lập, ông Nguyễn Hùng A biết mà không có ý kiến gì, toàn bộ số tiền 600.000.000 đồng là ông A chuyển cho bà Trần Thị Kim L, ông Đ chỉ đứng ra nhận thay.

Tuy nhiên, dựa trên các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời thừa nhận của bị đơn có căn cứ xác định ông Đ là người nhận số tiền 600.000.000 đồng từ ông Nguyễn Hùng A. Do đó, cần buộc ông Đ trả lại số tiền 600.000.000 đồng cho ông A là phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp ông Đ cho rằng bà L là người nhận tiền số tiền 600.000.000 đồng thì có thể khởi kiện bà L bằng vụ án khác để buộc bà L trả lại.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền 600.000.000 đồng là có căn cứ tuy nhiên không tuyên vô hiệu văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/5/2022 giữa ông Bùi Thành Đ và ông Nguyễn Hùng A vô hiệu là có thiếu sót, chưa giải quyết toàn diện vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm tuyên bố vô hiệu văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/5/2022.

[2.3] Xét yêu cầu của bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm không đưa đầy đủ người liên quan tham gia tố tụng: Xét thấy những người này không liên quan trực tiếp đến việc giải quyết vụ án, không làm thay đổi bản chất vụ án nên yêu cầu này là không có cơ sở chấp nhận. Tại cấp phúc thẩm bị đơn yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký của ông Lê Văn T và triệu tập ông Nguyễn Văn T1 tham gia tố tụng: Hội đồng xét xử xét thấy: các giao dịch chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn T1 và ông Lê Văn T theo giấy mua bán ngày 15/7/2019 (bút lục 28), Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất ngày 01/6/2021 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T1 và bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Kim L (bút lục 25-26) và hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn

liền đất ngày 01/6/2022 giữa bên nhận đặt cọc là ông Nguyễn Văn T1 với bên đặt cọc là bà Trần Thị Kim L (bút lục 23) là các giao dịch dân sự đối với phần đất này thời gian trước khi phát sinh giao dịch giữa ông Đ và ông A, các giao dịch này không có mối liên quan đến giao dịch chuyển nhượng giữa ông A và ông Đ và ông Đ cũng không tham gia giao dịch với ông T, ông T1 nên các giao dịch này nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác (nếu có). Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc giám định chữ ký của ông Lê Văn T.

Tại cấp phúc thẩm, ông Nguyễn Văn T1 cũng đã cung cấp lời khai xác định không biết ông A, ông Đ, bà L là ai, không liên quan đến giao dịch của ông A và ông Đ, ông T1 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ một phần.

[4] Về án phí phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm do sửa một phần bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 5, khoản 6, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 138, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 266, Điều 296 và khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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.

Áp dụng điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168, điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai, các Điều 122, 123 và 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Thành Đ. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2024/DS-ST ngày 14/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là TAND khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hùng A đối với bị đơn ông Bùi Thành Đ về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1 Tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/5/2022 giữa ông Bùi Thành Đ và ông Nguyễn Hùng A vô hiệu.

1.2 Buộc ông Bùi Thành Đ có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Hùng A số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng: ông Bùi Thành Đ phải chịu số tiền 6.747.052 đồng (sáu triệu bảy trăm bốn mươi bảy nghìn không trăm năm mươi hai đồng) để hoàn trả cho ông Nguyễn Hùng A.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bùi Thành Đ phải chịu số tiền 28.000.000 đồng (hai mươi tám triệu đồng). Thi hành án dân sự Thành phố H hoàn trả cho ông Nguyễn Hùng A 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền án phí, lệ phí Tòa án số 0006319 ngày 11/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Thi hành án dân sự Thành phố H hoàn lại cho ông Bùi Thành Đ số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004387 ngày 09/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17 - 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, 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố HCM;
- TAND khu vực 17 - Thành phố HCM;
- Thi hành án dân sự Thành phố HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa DS, HSVA, VTLT 13b (64).

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

Nguyễn Văn Huỳnh