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: 1394/2026/DS-PT
Ngày: 21 - 7 - 2026
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Trí Dũng.

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết;

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Phương Hợp - 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 Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14, 21 tháng 7 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 543/2026/TLPT-DS ngày 18/3/2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2026/DS-ST ngày 15/01/2026 của 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 2620/2026/QĐXXPT-DS ngày 28/4/2026, Quyết định hoãn phiên toà số 8180/2026/QĐ-PT ngày 25/5/2026, Quyết định hoãn phiên toà số 9559/2026/QĐ-PT ngày 24/6/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Văn Đ, sinh năm 1980; CCCD số: 034080013609 cấp ngày 27/01/2023; địa chỉ: Tổ G, khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Phạm Quốc Đ1, sinh năm 1988; CCCD số 066088000122 cấp ngày 12/01/2023; địa chỉ: Số B N, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là khu phố G, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lâm Văn H, sinh năm 1983; địa chỉ: số A H, phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ liên hệ: B T, khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh- là người đại diện theo ủy quyền, Giấy ủy quyền ngày 21/04/2026. Có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1971; CCCD số: 074171008100; địa chỉ: Số nhà A, đường B, khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1974; địa chỉ: Khu phố G, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1977; địa chỉ: Khu phố E, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Ông Dương Tấn T1, sinh năm 1988; CCCD số: 074088004840; địa chỉ: Ấp V, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Vương Trọng N, sinh năm 1992; địa chỉ: Tổ G, khu phố D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh và ông Lê Văn B, sinh năm 1991; địa chỉ: Ấp A, xã P, tỉnh Cà Mau, là người đại diện theo ủy quyền ("Giấy ủy quyền" số công chứng 2108/2025/CCGD ngày 09/10/2025). Ông N có mặt, ông B vắng mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*: Văn phòng C1 (VPCC Trần Thanh V; địa chỉ: Số B T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh). Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: bị đơn ông Phạm Quốc Đ1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

**** Theo Đơn khởi kiện 09/4/2025, đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 08/8/2025 và quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đỗ Văn Đ trình bày***:

Quyền sử dụng có diện tích 7.714,2 m^2 thuộc thửa đất số 561, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 505949, CO 505950, CO 505951, số vào số cấp GCN: CS 005694 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh B cấp ngày 03/12/2018 đứng tên đồng sở hữu của bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị T là của ông Đ đã nhận chuyển nhượng của bà L, bà M và bà T nhưng được các bên ký kết dưới dạng "Hợp đồng ủy quyền" có số công chứng 03875, quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/4/2021 tại Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 7.000.000.000 đồng và ông Đ đã thanh toán xong cho bà L, bà M và bà T. Do ông Đ có mục đích để sang nhượng lại cho người khác nên ông Đ không thực hiện sang tên giấy chứng nhận.

Thông qua mối quan hệ quen biết với ông Phạm Văn L1 là chú của ông Đương thì ông Đ có quen biết ông Đ1. Sau đó, ông Đ có hỏi vay của ông Đ1 số tiền 10.000.000.000 đồng để làm ăn. Việc vay mượn tiền thì ông Đ1 không lập văn bản vay tiền nhưng ông Đ1 có chuyển khoản cho ông Đ. Việc ông Đ1 chuyển tiền cho ông Đ là chuyển vào ngày 09 và 10/6/2022 từ tài khoản của ông Đ1

(không nhớ số tài khoản và ngân hàng) qua tài khoản của ông Đ số 100198 mở tại Ngân hàng A với tổng số tiền là 10.000.000.000 đồng.

Ngày 11/6/2022, ông Đ và ông Đ1 ký "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" số 011867 quyển 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất có diện tích 7.714,2 m^2 thuộc thửa đất số 561, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 505949, CO 505950, CO 505951, số vào số cấp GCN: CS 005694 do Sở TMMT tỉnh B cấp ngày 03/12/2018 đứng tên đồng sở hữu của bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị T. Việc ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với ông Đ1 chỉ là để làm tin cho việc vay mượn nên hai bên thống nhất ghi giá tiền trong hợp đồng là 500.000.000 đồng, thực tế ông Đ không nhận tiền chuyển nhượng mà chỉ nhận tiền vay 10.000.000.000 đồng nhưng có bàn giao đất trên thực tế để ông Đ1 quản lý làm tin.

Đối với khoản vay 10.000.000.000 đồng giữa ông Đ với ông Đ1 đã được TAND thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là TAND khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh) giải quyết xong theo Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2024/DS-ST ngày 28/6/2024 và Quyết định không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn số 31/2024/QĐ-PT ngày 19/12/2024 của TAND tỉnh Bình Dương (nay là TAND Thành phố Hồ Chí Minh) nhưng ông Đ không đồng ý với kết quả này và đang làm thủ tục xin xem xét giám đốc thẩm.

Ông Đ xác định, việc ký kết "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" số 011867 quyển 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/6/2022 là để đảm bảo cho khoản vay 10.000.000.000 đồng thì ông Đ chỉ tin tưởng nhau và ký chứ không có lập văn bản gì để xác định. Tuy nhiên, ông Đ nhớ khoảng cuối năm 2022, tại Văn phòng luật sư (không nhớ tên) giữa ông Đ với ông Đ1 có ký kết với nhau một văn bản thỏa thuận là ông Đ1 cho ông Đ trong thời hạn 01 năm để ông Đ trả lại số tiền vay 10.000.000.000 đồng, nếu hết hạn 01 năm mà ông Đ không trả được thì số tiền 10.000.000.000 đồng xem như là tiền chuyển nhượng đất. Việc ký kết văn bản thỏa thuận này có ông Phạm Văn L1, sinh năm 1971; địa chỉ: Thôn N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thái Bình và ông Trần Danh N1, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thái Bình là người làm chứng và người liên quan vì họ có cổ phần trong phần đất này. Văn bản thỏa thuận, ông Đ không giữ bản nào hết mà do ông L1 giữ. Sau khi ông Đ làm đơn khởi kiện thì ông Đ có liên lạc lại với Văn phòng luật sư (không nhớ tên) mà đã đánh máy giúp văn bản trên nhờ in lại văn bản, sau đó ông Đ có nhờ ông N1 ký tên xác nhận đúng là văn bản đã ký vào năm 2022 (ông N1 có cung cấp cho Tòa án bản sao vào ngày 08/8/2025).

Theo Đơn khởi kiện ngày 09/4/2025 của ông Đ, ông Đ khởi kiện với yêu cầu:

- Ông Đ yêu cầu bà T, bà L và bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng theo "Hợp đồng ủy quyền" số công chứng 03875, quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/4/2021 do Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương công chứng;

- Ông Đ yêu cầu Tòa án tuyên hủy "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được ký kết giữa ông Đỗ Văn Đ đại diện cho bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị T với ông Phạm Quốc Đ1 có số công chứng 011867, quyển số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/6/2022 do Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương công chứng.

Theo Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 08/8/2025 của ông Đ và tại phiên tòa: Ông Đoàn R lại yêu cầu khởi kiện đối với bà T, bà L và bà M, không tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng theo "Hợp đồng ủy quyền" số công chứng 03875, quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/4/2021 do Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương công chứng. Ông Đ yêu cầu Tòa án tuyên hủy "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được ký kết giữa ông Đỗ Văn Đ đại diện cho bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị T với ông Phạm Quốc Đ1 có số công chứng 011867, quyển số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/6/2022 do VPCC Trần Thanh V, tỉnh Bình Dương công chứng.

**** Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn ông Phạm Quốc Đ1 trình bày***:

1. *Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ:*

- Đối với nội dung yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà L, bà M và bà T phải tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 7.714,1 m^2 thuộc thửa đất số 561, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận số CO 505949, CO 505950, CO 505951, số vào sổ cấp GCN: CS 005694 do Sở TNMT cấp ngày 03/12/2018 thông qua "Hợp đồng ủy quyền" số công chứng 03875, quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/4/2021 do VPCC Nguyễn Duy L2, tỉnh Bình Dương công chứng thì ông Đ1 có ý kiến: Tại thời điểm ông Đ thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đương thì hợp đồng ủy quyền giữa bà L, bà M và bà T cho ông Đ là có hợp đồng ủy quyền và ông Đ cam kết còn hiệu lực. Theo "Hợp đồng ủy quyền" số công chứng 03875, quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/4/2021 thì ông Đ được thực hiện thay các thủ tục chuyển nhượng cho chủ đất và ông Đ đã thay mặt bà L, bà M và bà T ký chuyển nhượng tài sản trên ông Đ1. Do đó, ông Đ1 đề nghị Tòa án không chấp nhận nội dung yêu cầu nêu trên của ông Đ.

- Đối với yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được ký kết giữa ông Đ làm đại diện cho bà L, bà M và bà T với ông Đ1 có số công chứng 011867, quyển số 05/2022 TP/CC-SCC/HDGD ngày 11/6/2022 do VPCC Trần Thanh V, tỉnh Bình Dương công chứng. Ông Đ1 xác định việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng này là đúng quy định của pháp luật và được Văn phòng công chứng chứng thực thể hiện rõ "Việc ký kết hợp đồng này trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết thỏa thuận theo quy định pháp luật, không bị lừa dối, đe dọa hay cưỡng ép". Hiện, ông Đ1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 604050, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09305 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 13/12/2022 đứng tên ông Phạm Quốc Đ1. Việc giao nhận

tài sản là quyền sử dụng đất đã được thực hiện ngay sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, thể hiện bằng việc ông Đ đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ1 để thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định. Ông Đ thực hiện việc chỉ ranh giới đất để ông Đ1 biết và sử dụng. Sau khi giao nhận quyền sử dụng đất, ông Đ1 đã thực hiện việc cải tạo đường đi phía trước từ đường đất thành đường nhựa, chôn trụ điện (thể hiện tại hiện trạng theo thực địa). Vì vậy, ông Đ1 xác định hợp đồng giữa ông Đ1 với ông Đ đã thực hiện xong nên không có căn cứ để tuyên vô hiệu hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Về giá trị tiền của "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được ký kết giữa ông Đ làm đại diện cho bà L, bà M và bà T với ông Đ1 có số công chứng 011867, quyển số 05/2022 TP/CC-SCC/HDGD ngày 11/6/2022 do VPCC Trần Thanh V, tỉnh Bình Dương công chứng ghi là 500.000.000 đồng (*năm trăm triệu đồng*). Việc thanh toán tiền thực hiện ngay tại thời điểm ký hợp đồng nhưng do thời gian đã lâu nên ông Đ1 không nhớ hình thức thanh toán. Việc thanh toán tiền do các bên tự thực hiện và sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật.

2. *Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông T1:*

Ông Đ1 đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản cho ông T1 theo "Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất" ngày 28/02/2025 và "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" có số công chứng: 750, quyển số: 05/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/5/2025 tại VPCC H, tỉnh Bình Dương. Mục đích chuyển nhượng tài sản để có tiền thi hành các Quyết định về thi hành án số 842/QĐ-CCTHADS ngày 17/02/2025 và số 864/QD-CCTHADS ngày 19/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Việc ông Đ khởi kiện tranh chấp đối với thửa đất số 561, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) là không có căn cứ, nhằm gây khó khăn cho ông Đ1 trong việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1.

Ông Đ1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông T1 là đề nghị Tòa án giải quyết tuyên công nhận "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa ông T1 với ông Đ1, số công chứng: 750, quyển số: 05/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/5/2025 tại VPCC H, tỉnh Bình Dương đối với diện tích 7.714,1 m^2 thửa đất số 561, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã L, 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 DI 604050, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09305 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 13/12/2022 đứng tên ông Phạm Quốc Đ1 có hiệu lực.

**** Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị T trình bày***:

- Theo Bản tự khai ngày 13/5/2025, Biên bản lấy lời khai ngày 13/5/2025 và Đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 13/5/2025, bà L xác định: Bà L, bà M và bà T là chủ của quyền sử dụng đối với diện tích 7.714,2 m^2 thuộc thửa đất số 561,

tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã L, Thành Phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 505949, CO 505950, CO 505951, số vào số cấp GCN: CS 005694 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 03/12/2018 đứng tên đồng sở hữu của bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị T.

Ngày 17/4/2021, bà L, bà M và bà T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Đ nhưng ký kết với hình thức "Hợp đồng ủy quyền" số công chứng 03875, quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/4/2021 do Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương công chứng. Giá chuyển nhượng là 6.900.000.000 đồng, các bên đã giao nhận tiền đầy đủ và cũng đã bàn giao đất cho phía ông Đ.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà L thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng theo "Hợp đồng ủy quyền" số công chứng 03875, quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/4/2021 do Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương công chứng vì việc chuyển nhượng này đã ký kết xong và đã bàn giao đất xong cho ông Đ. Bà L không còn liên quan gì nữa; còn việc thực hiện thủ tục ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trách nhiệm và quyền của ông Đ; việc nộp thuế chuyển nhượng hay các loại thuế và phí khác phải do ông Đoàn C, bà L không chịu bất kỳ khoản thuế hay phí nào khác.

- Theo Đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 19/11/2025, bà M và bà T xác định: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, bà M và bà T với ông Đ đã được thực hiện và chuyển giao tài sản cho ông Đ xong. Đồng thời, hiện nay phía ông Đ đã rút đơn khởi kiện nên bà M và bà T không còn liên quan gì đến tranh chấp nữa.

Bà L, bà M và bà T tham gia tố tụng nhưng xin được vắng mặt trong suốt quá trình tiến hành tố tụng, kể cả trường hợp sau này các bên có khởi kiện bổ sung hay phản tố hoặc có yêu cầu khởi kiện độc lập của ai khác.

**** Theo Đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 26/5/2025, quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Dương Tấn T1 và người đại diện hợp pháp là ông Vương Trọng N và ông Lê Văn B trình bày***:

Ông T1 và ông Đ1 có quen biết nhau từ lâu. Qua trao đổi, ông T1 biết được ông Đ1 đang có nhu cầu cần chuyển nhượng đối với diện tích 7.714,1 m^2 thửa đất số 561, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã L, 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 DI 604050, số vào sổ cấp GCN: CS09305 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 13/12/2022 đứng tên ông Phạm Quốc Đ1. Mục đích ông Đ1 chuyển nhượng là nộp tiền thi hành án theo Quyết định về thi hành án số 842/QĐ-CCTHADS ngày 17/02/2025 và số 864/QĐ-CCTHADS ngày 19/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngày 28/02/2025, ông T1 với ông Đ1 thực hiện việc thỏa thuận và ký "Hợp

đồng đặt cọc mua bán nhà đất" đối với diện tích đất nêu trên và số tiền chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng. Sau đó, ông T1 đã thực hiện thanh toán tiền xong cho ông Đ1. Đến ngày 28/4/2025, ông Đ1 thực hiện xong nghĩa vụ thi hành án và thi hành án đã giải tỏa kê biên tài sản đối với tài sản nói trên. Tiếp đến, ông T1 và ông Đ1 ký kết "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" có số công chứng: 750, quyển số: 05/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/5/2025 tại Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương. Ngày 06/5/2025, ông T1 nộp hồ sơ tại bộ phận một cửa của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ2 – Thành phố Hồ Chí Minh) để thực hiện việc sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Đến ngày 08/5/2025, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ban hành Thông báo số 370/TB-CNVPĐKĐĐ về việc tạm dừng thủ tục đăng ký biến động đối với hồ sơ của ông T1 với lý do nhận được Thông báo thụ lý vụ án số: 158/TB-TLVA ngày 21/4/2025 của TAND huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là TAND khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, ông T1 khởi kiện ông Đ1 với yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên công nhận "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa ông Dương Tấn T1 với ông Phạm Quốc Đ1, có số công chứng: 750, quyển số: 05/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/5/2025 tại Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương đối với diện tích 7.714,1 m^2 thửa đất số 561, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã L, 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 DI 604050, số vào sổ cấp GCN: CS09305 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 13/12/2022 đứng tên ông Phạm Quốc Đ1 có hiệu lực.

**** Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 (VPCC Trần Thanh V) trình bày***:

Theo Công văn số 131/VPCCTTV ngày 29/4/2025 của VPCC Trần Thanh V: Qua xem xét về các thành phần hồ sơ do khách hàng cung cấp, VPCC Trần Thanh V xét thấy hồ sơ đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của Luật Công chứng và các văn bản pháp luật khác có liên quan. Trình tự, thủ tục công chứng đã tuân thủ theo quy định tai Điều 40 Luật Công chứng 2014. Sau khi nghe Công chứng viên giải thích, các bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng. Trước khi ký, điểm chỉ vào hợp đồng, các bên nêu trên đã tự đọc lại và cùng đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng. Do đó, VPCC Trần Thanh V xác định đã ký soạn thảo và các bên đương sự ký "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được ký kết giữa ông Đ làm đại diện cho bà L, bà M và bà T với ông Đ1 có số công chứng 011867, quyển số 05/2022 TP/CC-SCC/HDGD ngày 11/6/2022 tại Văn phòng công chứng Trần Thanh V là đúng quy định của pháp luật.

VPCC Trần Thanh V xin đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của Tòa án và xin được vắng mặt trong tất cả các phiên xét xử của Tòa án các cấp. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định cua pháp luật.

**** Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người làm chứng ông Trần Danh N1 trình bày***:

Tại bản tự khai ngày 08/8/2025 và Biên bản lấy lời khai đối với ông N1 ngày 08/8/2025, ông N1 xác định: Ông N1 với ông Đ là anh em người cùng quê; ông N1 với ông Đ1 không quen biết, sau này thì biết ông Đ1 thông qua việc ông Đ1 kinh doanh đất với ông Đ. Trong quá trình làm ăn, giữa ông N1 với ông Đ và ông Đ1 không có mâu thuẫn gì.

Thời gian cụ thể thì ông N1 không nhớ chính xác, ban đầu thì ông Đ có rủ mấy anh em trong đó có ông Đ, ông N1 và ông L1 góp vốn hùn nhau kinh doanh đất đai. Khi đó, ông N1 và ông L1 góp vốn đưa cho ông Đ đứng ra nhận chuyển nhượng đất và đứng tên sổ, với mục đích sau đó chuyển nhượng lại kiếm lời. Sau đó, ông N1 được ông Đoàn B1 lại là có nhận chuyển nhượng được phần đất có diện tích 7.714,2 m^2 thuộc thửa đất số 561, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (này là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 505949, CO 505950, CO 505951, số vào số cấp GCN: CS 005694 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/12/2018 đứng tên đồng sở hữu của bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị T.

Sau đó, thì ông N1 có nghe nói ông Đ1 đặt cọc cho ông Đ số tiền 10.000.000.000 đồng để ông Đ thực hiện thủ tục tách thửa sang nhượng lại cho ông Đ1 với điều kiện là tách thành 140 nền và giá chuyển nhượng cụ thể là 700.000.000 đồng/nền đất. Sau đó, do vướng thủ tục pháp lý nên giữa ông Đ và ông Đ1 xảy ra mâu thuẫn vì ông Đ1 đặt cọc cho ông Đ mà lâu quá không hoàn thành việc sang nhượng.

Sau đó, cả bốn người gồm ông N1, ông Đ, ông Đ1 và ông L1 có bàn bạc đi đến thống nhất: Ông Đ sẽ sang tên cho ông Đ1 ½ diện tích nói trên cho ông Đ1 đứng tên nhưng với điều kiện ông L1 phải giữ toàn bộ giấy tờ sổ đỏ đứng tên ông Đ1. Trong thời gian từ 01 năm đến 01 năm 06 tháng mà ông Đ không làm xong thủ tục tách thửa thì ông L1 phải bàn giao sổ đó cho ông Đ1 để ông Đ1 được toàn quyền sử dụng phần đất và số tiền đặt cọc 10.000.000.000 đồng xem như là tiền chuyển nhượng. Đối với việc thỏa thuận giữa các bên thì có lập "Văn bản thỏa thuận" và văn bản thỏa thuận này có đầy đủ các bên ký xác nhận và lập thành 02 bản, trong đó ông L1 giữ một bản gốc và còn một bản gốc thì ông Đ hoặc ông Đ1 giữ. Ngoài ra, các bên có thỏa thuận bổ sung nếu có vướng mắc gì thì các bên sẽ ngồi lại bàn bạc tiếp. Sau đó, phía ông Đ1 ra được sổ đứng tên của ông Đ1 nhưng ban đầu thì ông L1 là người giữ sổ đỏ còn sau này chuyển lại cho ông Đương thì ông N1 không biết rõ.

Đối với "Văn bản thỏa thuận" không ghi ngày tháng năm có đoạn xác nhận ghi "Tôi sác nhận … người ký làm chứng" thì ông N1 xác định là văn bản do ông Đ đưa cho ông N1 ký sau khi ông Đ khởi kiện ra Tòa án, theo ông Đ thì ông Đ xin lại của văn phòng luật sư nơi mà thời điểm đó cả 04 người có nhờ họ đánh máy giúp, ông N1 đọc lại thấy đúng nội dung ngày xưa ký nên ông N1 ký xác nhận giúp cho ông Đ.

Ông N1 xác định đối với số tiền 10.000.000.000 đồng giữa ông Đ với ông Đ1 là chỉ nghe nói chung chung, chỉ nghe nói tiền ông Đ1 chuyển đặt cọc chuyển

nhượng đất thôi còn cụ thể như thế nào ông N1 không biết; ông N1 chỉ nghe nói vậy chứ không thấy hai bên giao tiền cho nhau.

Việc hùn tiền kinh doanh đất giữa ông N1, ông L1 với ông Đ chưa giải quyết xong nhưng không nằm trong vụ án này; việc này giữa ông N1 với ông Đ giải quyết riêng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2026/DS-ST ngày 15/01/2026 của Toà án nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của ông Đỗ Văn Đ đối với ông Phạm Quốc Đ1.

1.1. Tuyên "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được ký kết giữa ông Đỗ Văn Đ đại diện cho bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị T đối với ông Phạm Quốc Đ1 có số công chứng 011867, quyển số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/6/2022 do Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương công chứng là vô hiệu.

1.2. Các bên đương sự có quyền thương lượng, thỏa thuận giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu, nếu không thỏa thuận được thì được quyền khởi kiện thành vụ án dân sự khác.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn Đ đối với bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng theo "Hợp đồng ủy quyền" số công chứng 03875, quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/4/2021 do Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương công chứng.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Dương Tấn T1 đối với ông Phạm Quốc Đ1 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Công nhận "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa ông Dương Tấn T1 đối với ông Phạm Quốc Đ1 có số công chứng: 750, quyển số: 05/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/5/2025 tại Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương đối với diện tích 7.714,1 m^2 thửa đất số 561, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã L, 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 DI 604050, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09305 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 13/12/2022 đứng tên ông Phạm Quốc Đ1 có hiệu lực.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 23/02/2026, bị đơn ông Phạm Quốc Đ1 kháng cáo toàn bộ bản án yêu cầu sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm;

Nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng giữa ông

Đ và ông D vô hiệu vì hiện nay Bản án số 87/2024/DS-ST ngày 28/6/2024 của TAND thành phố Bến Cát đã buộc ông Đ phải trả lại số tiền 9.999.999.980 đồng cho ông Đ1 nhưng đất chuyển nhượng của nguyên đơn thì ông Đ1 đã lấy bán cho ông T1.

Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Dương Tấn T1 trình bày: Giữ nguyên yêu cầu độc lập và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

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

- Về nội dung: Nhận thấy các bên trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/6/2022 đã có sự che giấu về giá khi kê khai giá trị ghi trong hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá trị thực tế, nhưng trong thực tế các bên vẫn thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng và đã giao nhận tài sản chuyển nhượng nên trong vụ án này hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ vô hiệu về phần giá trị ghi hợp đồng chứ không vô hiệu toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng ghi ngày 11/6/2022. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/6/2022 đảm bảo quy định về hình thức và nội dung nên phát sinh hiệu lực pháp luật trên thực tế và có giá trị ràng buộc giữa các bên trong hợp đồng nên không cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ghi ngày 11/6/2022.

Tuy nhiên, các đương sự còn mâu thuẫn trong việc thanh toán giá trị hợp đồng. Ông Đ cho rằng chưa nhận tiền chuyển nhượng gì từ ông Đ1. Bị đơn ông Đ1 trình bày đã giao tiền mặt 500.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc giao tiền. Vì vậy, không có cơ sở xác định ông Đ1 đã thanh toán tiền chuyển nhượng nên cần buộc ông Đ1 phải thanh toán cho ông Đ giá trị chuyển nhượng được xác định theo nội dung của hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết với tổng số tiền 500.000.000 đồng và lãi suất phát sinh kể từ ngày 11/6/2022 để đảm bảo hoàn thành nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết và đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của các bên trong hợp đồng.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn sửa Bản án sơ thẩm số 07/2026/DS-ST ngày 15/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/6/2022 và buộc bị đơn ông Đ1 thanh toán cho nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng và lãi suất phát sinh từ ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/6/2022.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị T được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vắng mặt đương sự theo Điều 238, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn ông Đ1 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm công nhận "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được ký kết giữa ông Đỗ Văn Đ đại diện cho bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị T đối với ông Phạm Quốc Đ1 có số công chứng 011867, quyển số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/6/2022 do Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương và xác định đã giao số tiền chuyển nhượng 500.000.000 đồng ngay khi ký hợp đồng.

Nguyên đơn ông Đ không chấp nhận kháng cáo vì cho rằng việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/6/2022 chỉ là giả tạo để đảm bảo cho việc ông Đ vay mượn của ông Đ1 số tiền 10.000.000.000 đồng, hiện nay Bản án số 87/2024/DS-ST ngày 28/6/2024 của TAND thành phố Bến Cát đã buộc ông Đ phải trả lại số tiền trên cho ông Đ1 nhưng đất chuyển nhượng thì ông Đ1 đã bán cho ông T1. Ông Đ không nhận được tiền chuyển nhượng của ông D nên yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Xét ông Đ không đưa ra được chứng cứ để chứng minh Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/6/2022 là giả tạo che dấu cho quan hệ vay mượn. Bản thân ông trình bày mâu thuẫn vì theo Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2024/DS-ST ngày 28/6/2024 của TAND thành phố Bến Cát, ông Đ đã thừa nhận: *"Chuyển nhượng thửa đất số 561 giá 10.000.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng giá 500.000.000 đồng"*. Do đó, lời trình bày của ông Đ về việc cho rằng hợp đồng chuyển nhượng bị giả cách che dấu việc vay tiền là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không thống nhất về giá chuyển nhượng thực tế của thửa đất tranh chấp số 561. Bị đơn ông Đ1 cho rằng giá đất chuyển nhượng là 500.000.000 đồng và đã giao tiền mặt ngay khi ký hợp đồng ngày 11/6/2022. Nguyên đơn ông Đ cho rằng chưa nhận tiền chuyển nhượng gì từ ông Đ1 (do bản chất là hợp đồng vay, ông Đ chỉ nhận chuyển khoản số tiền vay 9.999.999.980 đồng chứ không nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

Bản án số 87/2024/DS-ST ngày 28/6/2024 của TAND thành phố Bến Cát đã nhận định số tiền 9.999.999.980 đồng mà ông Đ1 chuyển khoản cho ông Đ không liên quan đến tiền chuyển nhượng phần đất tranh chấp và đã buộc ông Đ phải trả lại số tiền trên cho ông Đ1.

Xét theo Hợp đồng ngày 17/4/2021, ông Đ nhận chuyển nhượng thửa đất tranh chấp số 561 giá 7.000.000.000 đồng. Vì vậy, ông Đ1 cho rằng ông Đ chuyển nhượng đất lại cho ông vào ngày 11/6/2022 với giá 500.000.000 đồng, thấp hơn rất nhiều so với giá ông Đ đã nhận chuyển nhượng ban đầu là không phù hợp với thực tế. Mặt khác, sau khi ông Đ1 nhận chuyển nhượng, được cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất ngày 13/12/2022 và chuyển nhượng cho ông T1 giá 5.000.000.000 đồng, cũng cao hơn so với giá theo hợp đồng ngày 11/6/2022 gấp 10 lần. Như vậy, có căn cứ xác định giá ghi trong hợp đồng ngày 11/6/2022 500.000.000 đồng là không phù hợp với thực tế giao dịch của các bên.

Xét giá chuyển nhượng là một trong những nội dung bắt buộc của hợp đồng chuyển nhượng đất; quá trình tranh tụng các bên không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh giá thật của hợp đồng chuyển nhượng, không có chứng cứ chứng minh việc giao tiền sau khi công chứng nên Toà án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng ngày 11/6/2022 vô hiệu toàn bộ là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng là không phù hợp nên không có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì cho rằng đã giải thích nhưng ông Đ, ông Đ1 không yêu cầu. Xét Biên bản làm việc với ông Đ ngày 20/10/2025, Toà án giải thích hậu quả chung theo Điều 131 Bộ luật dân sự nhưng theo ý kiến ông Đ chỉ nêu không nhận được số tiền chuyển nhượng 10.000.000.000 đồng nên không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Xét số tiền ông Đ trình bày tương đương 10.000.000.000 đồng đã được giải quyết tại Bản án số 87/2024/DS-ST có hiệu lực pháp luật nhận định không liên quan trong vụ án này, còn hậu quả hợp đồng ngày 11/6/2022 vô hiệu thì phải xem xét có hoàn trả lại đất chuyển nhượng, hoặc giá trị đất chuyển nhượng theo giá thị trường hiện nay hay không, xem xét việc bồi thường thiệt hại nêu có... Điều này chứng tỏ ông Đ đã không hiểu rõ hậu quả thực tế của Hợp đồng ngày 11/6/2022 vô hiệu. Mặt khác, hiện nay ông Đ phải trả lại ông Đ1 số tiền 9.999.999.980 đồng theo Bản án số 87/2024/DS-ST ngày 28/6/2024 còn đất chuyển nhượng thì ông Đ1 đã chuyển nhượng lại cho ông T1 nên nếu không giải quyết triệt để hậu quả của hợp đồng là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông Đ. Bởi lẽ, hồ sơ vụ án thể hiện ông Đ1 còn phải thi hành án cho nhiều khoản nợ khác.

[3] Đối với "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 05/5/2025 giữa ông Dương Tấn T1 đối với ông Phạm Quốc Đ1. Hiện các bên chưa hoàn thành việc đăng ký giao dịch, chưa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 nên Toà án cấp sơ thẩm nhận định ông T1 là người thứ 3 ngay tình là chưa phù hợp khoản 2 Điều 133 . Vì vậy, cần phải xem xét lại giao dịch này khi giải quyết hậu quả của Hợp đồng ngày 11/6/2022 vô hiệu giữa ông Đ với ông Đ1.

[4] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, xét kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: do hủy án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 91, khoản 3 Điều 308 và Điều 313 của 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Quốc Đ1.

2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 07/2026/DS-ST ngày 15/01/2026 của Toà án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án về Toà án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại thủ tục sơ thẩm theo quy định pháp luật.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn ông Phạm Quốc Đ1 không phải chịu, hoàn trả cho ông Đ1 tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0012640 ngày 24/02/2026 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh.

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

***Nơi nhận*:**
- VKSND TP.HCM;
- TAND Khu vực 18 - TP.HCM;
- Phòng THADS khu vực 16 - TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, Hồ sơ vụ án (94).

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



Phan Trí Dũng