`TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 1174/2026/DS-PT
Ngày: 11-6-2026
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Trung Dũng

***Các Thẩm phán*:**Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên toà: Bà Lê Thị Thùy - Thư ký Toà 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.

Ngày 11 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 782/2026/TLPT-DS ngày 21/4/2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2026/DS-ST ngày 16 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3152/2026/QĐ-PT ngày 14/5/2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 7434/2026/QĐ-PT ngày 21/5/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1984; hộ khẩu thường trú: Số A, xã A, tỉnh Vĩnh Long; tạm trú: Số F, đường Đ, khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Trần Đăng Q; địa chỉ thường trú: Đ, thôn Đ, phường P, tỉnh Hưng Yên; địa chỉ liên lạc: 188b, đường Đ, ấp A, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Quang V, sinh năm 1999; địa chỉ thường trú: Thôn T, xã N, huyện L, tỉnh Quảng Bình (nay là xã C, tỉnh Quảng Trị); địa chỉ liên lạc: 188b, đường Đ, ấp A, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Quỳnh N, sinh năm 1994; địa chỉ: Tổ G, ấp H, xã H, tỉnh An Giang.

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

1. Bà Võ Thị Ý, sinh năm 1954 và ông Trần Ngọc M, sinh năm 1965; cùng địa chỉ: Số F, đường Đ, khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ủy ban nhân dân phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Cơ quan kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số A, đường Q, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tấn Đ – chức vụ: Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Nguyễn Thị Cẩm T1, sinh năm 1983; CCCD: 056183009186 cấp ngày 02/01/2023; địa chỉ thường trú: Số A, xã A, tỉnh Vĩnh Long; tạm trú: Số F, đường Đ, khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Huỳnh Văn T là ông Nguyễn Quang V

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, vụ án được tóm tắt như sau:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:*

Giữa năm 2024, trong quá trình tìm hiểu nhằm mục đích mua nhà để ở, ông Huỳnh Văn T biết bà Nguyễn Thị Quỳnh N đang rao bán căn nhà số 637/16/8 kèm theo thửa đất công với vị trí như sau:

+ Đông giáp công viên khu phố E phường P, chiều ngang 05 mét;

+ Tây giáp kho vật liệu xây dựng, chiều ngang 05 mét;

+ Nam giáp nhà, đất của bà Võ Thị Ý;

+ Bắc giáp đất bà Võ Thị Ý, chiều dài 23,3m.

Sau khi trao đổi, hai bên thống nhất bà Nguyễn Thị Quỳnh N chuyển nhượng căn nhà nêu trên cho ông Huỳnh Văn T với giá 900.000.000 đồng theo giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 30/8/2024. Ngoài ra, bà N còn cam kết thửa đất đủ điều kiện làm thủ tục cấp giấy chứng nhận như: Biên bản giải quyết vụ việc sang nhượng đất trong gia đình bà Ý; Thông báo nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế; tờ uỷ quyền; giấy nhượng nhà đất. Nguồn gốc đất là do bà N nhận chuyển nhượng từ bà Võ Thị Ý, căn nhà trên đất hình thành từ năm 1985, khi bà N làm thủ tục để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Ý sẽ hỗ trợ ký các giấy tờ.

Bà Nguyễn Thị Quỳnh N đã bàn giao nhà và gia đình ông Huỳnh Văn T đã chuyển đến sinh sống tại căn nhà số F đến nay. Trong quá trình sinh sống, ông T

có sửa nhà. Khi ông T làm hồ sơ để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà N không hỗ trợ và chặn liên lạc. Ông T có nhờ bà Ý hỗ trợ ký các giấy tờ nhưng bà Ý không đồng ý.

Căn cứ khoản 2 Điều 129, Điều 352 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 100, khoản 3 Điều 138, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 yêu cầu Toà án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở giữa ông Huỳnh Văn T với bà Nguyễn Thị Quỳnh N theo giấy chuyển nhượng nhà, đất lập ngày 30/8/2024 đối với quyền sử dụng đất và căn nhà số 637/16/8 được xây dựng gắn liền phần đất công là một phần của các thửa đất số 59, 69, 84, 47, tờ bản đồ số 47 toạ lạc tại khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ông Huỳnh Văn T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với nhà, đất nêu trên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường T trình bày:*

Thửa đất số 59, 69, 84, tờ bản đồ số 47, thuộc khu phố E, mà ông Huỳnh Văn T đang khởi kiện tại Toà án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một là đất công do UBND phường P quản lý và được UBND thành phố T công nhận tại Quyết định số 2697/QĐ.UB ngày 14/6/2002 của UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M1 về việc chứng nhận đăng ký quỹ đất công cho UBND phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương; Quyết định số 1230/QĐ-UBND ngày 11/4/2013 của UBND thành phố T về việc chứng nhận đăng ký quỹ đất công của UBND phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương và Quyết định số 2260/QĐ-UBND ngày 10/5/2022 của UBND phường T về việc phê duyệt bổ sung quỹ đất công của UBND phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Do đây là đất công do UBND phường quản lý đề nghị Toà án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Ý và ông Trần Ngọc M trình bày:*

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với số nhà F là một phần của các thửa đất số 59, 69, 84, 47, tờ bản đồ số 47, toạ lạc tại đường C, khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc do cha mẹ bà Võ Thị Ý cho từ năm 1975. Phần đất tranh chấp do gia đình bà Ý khai hoang, sinh sống từ trước năm 1975, sau khi ba mẹ bà Ý chết thì bà Ý tiếp tục quản lý, sử dụng và có đóng thuế. Đến năm 2003, căn nhà và đất được UBND phường P giải quyết theo biên bản ngày 23/4/2003. Gia đình bà Ý không biết và cũng không được UBND thông báo thửa đất số 59, 69, 84, 47, tờ bản đồ số 47 là đất công. Năm 2019, bà Võ Thị Ý chuyển nhượng nhà, đất cho ông N1, sau đó ông N1 bán nhà, đất lại cho những ai bà Ý không biết. Bà Ý không có liên quan đến yêu cầu khởi kiện của ông T nên yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm T1 trình bày:*

Đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 637/16/8 được xây dựng gắn liền với phần đất công là một phần của các thửa đất số 59, 69, 84, 47 tờ bản đồ số 47, toạ lạc tại khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương vợ chồng bà Nguyễn Thị Cẩm Thu M2 từ bà Nguyễn Thị Quỳnh N vào ngày 30 tháng 8 năm 2024. Thời điểm mua, vợ chồng bà N cung cấp các giấy tờ đã mua bán trước đó của bà N gồm: Giấy chuyển nhượng, giấy tờ đóng thuế…). Tuy nhiên đến nay, vợ chồng bà T1 vẫn không biết thửa đất có thuộc đất công hay không vì những hộ liền kề vẫn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T.

Quá trình giải quyết vụ án Toà án đã tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải cho bà Nguyễn Thị Quỳnh N nhưng bà N vắng mặt không có lý do, không có văn bản trình bày ý kiến và yêu cầu gì đối với vụ án.

* Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/6/2025 và sơ đồ giải quyết tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cung cấp thể hiện: Diện tích đất đo đạc thực tế của phần đất tranh chấp là 116,6m^2 (trong đó có 46,9m^2 thuộc thửa đất 84 là đất nghĩa địa) thuộc một phần thửa đất số 84-610, tờ bản đồ số 127, toạ lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Trên đất có các tài sản sau: một căn nhà cấp 4 có kết cấu vách tường, mái tôn, nền gạch men; mái che tôn + lưới B40 + nền gạch men; mái che tôn, nền gạch tàu + lưới B40 + song sắt; 01 mô tơ giếng đóng.

* Theo biên bản định giá ngày 30/10/2025 của Hội đồng định giá: Đất trồng cây lâu năm có giá 6.000.000 đồng/m^2; đất thổ cư có giá 10.000.000đồng/m^2; căn nhà cấp 04 có giá 3.616.000 đồng/m^2 x 50% giá trị sử dụng x 59,3m^2 = 107.214.400 đồng; mái che có giá 974.000 đồng/m^2 x 40% giá trị sử dụng x 57,3m^2 = 22.324.080 đồng; mô tơ giếng đóng có giá 5.933.000 đồng/cái.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2026/DS-ST ngày 16/01/2026, Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Quỳnh N về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất":

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/8/2024 giữa ông Huỳnh Văn T với bà Nguyễn Thị Quỳnh N vô hiệu.

- Bà Nguyễn Thị Quỳnh N có trách nhiệm trả lại cho ông Huỳnh Văn T số tiền 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Bà Nguyễn Thị Quỳnh N và ông Huỳnh Văn T phải tháo dỡ toàn bộ tài sản gắn liền với diện tích đất 116,6m^2 (trong đó có 46,9m^2 thuộc thửa đất 84 là đất nghĩa địa) thuộc một phần của thửa đất số 84-610, tờ bản đồ số 127, toạ lạc tại khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) để giao đất cho UBND phường T, Thành phố Hồ Chí Minh quản lý (theo sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Huỳnh Văn T phải chịu 3.412.570đ (ba triệu bốn trăm mười hai nghìn năm trăm bảy mươi đồng), được khấu trừ vào số tiền ông T đã nộp tạm ứng tại Toà án.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 27/01/2026, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Quang V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị tòa án phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữu nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; Bị đơn không kháng cáo và vắng mặt tại phiên toàp húc thẩm nên các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung, xét thấy giấy chuyển nhượng nhà, đất ngày 30/8/2024 giữa ông Huỳnh Văn T và bà Nguyễn Thị Quỳnh N có đối tượng chuyển nhượng là phần đất công do Nhà nước quản lý; tại thời điểm giao dịch bà N không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có quyền chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Các bên đều biết đất thuộc diện đất công nhưng vẫn thực hiện việc chuyển nhượng nên giao dịch vi phạm điều cấm của pháp luật, thuộc trường hợp vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do giao dịch vô hiệu về nội dung nên không có căn cứ áp dụng Điều 129 Bộ luật Dân sự để công nhận giao dịch như yêu cầu của nguyên đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T, tuyên bố giao dịch vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn T, giữ nguyên quyết định của 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 đương sự tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Văn T do người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Quang V thực hiện trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Quang V có mặt; người đại diện theo ủy quyền khác của nguyên đơn là ông Trần Đăng Q vắng mặt. Bị đơn bà Nguyễn Thị Quỳnh N vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Như Ý1, ông Trần Ngọc M, bà Nguyễn Thị Cẩm T1 vắng mặt; đại diện Ủy ban nhân dân phường T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Những người vắng mặt đều thuộc trường hợp đã được triệu tập hợp lệ hoặc có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Văn T: Ông Huỳnh Văn T kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận giao dịch chuyển nhượng nhà, đất lập ngày 30/8/2024 giữa ông và bà Nguyễn Thị Quỳnh N. Nguyên đơn cho rằng các bên đã thực hiện xong việc giao nhận tài sản và tiền, giao dịch đã được thực hiện trên hai phần ba nghĩa vụ nên đủ điều kiện được công nhận theo quy định của Bộ luật Dân sự.

Hội đồng xét xử xét thấy, ngày 30/8/2024, bà Nguyễn Thị Quỳnh N lập giấy chuyển nhượng nhà, đất cho ông Huỳnh Văn T với giá 900.000.000 đồng đối với căn nhà số 637/16/8 và phần đất kèm theo. Sau khi lập giấy chuyển nhượng, ông T đã giao đủ tiền cho bà N, bà N đã bàn giao nhà đất để ông T quản lý, sử dụng.

Tuy nhiên, căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Công văn số 125/UBND-KT ngày 08/4/2025 của UBND phường P, Quyết định số 2697/QĐ-UB ngày 14/6/2002; Quyết định số 1230/QĐ-UBND ngày 11/4/2013; Quyết định số 2260/QĐ-UBND ngày 10/5/2022 của UBND thành phố T, có đủ cơ sở xác định phần đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng thuộc quỹ đất công do Nhà nước quản lý, không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị Quỳnh N.

Mặt khác, tại thời điểm xác lập giao dịch, bà Nguyễn Thị Quỳnh N không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai. Nội dung giấy chuyển

nhượng ngày 30/8/2024 cũng thể hiện rõ đối tượng chuyển nhượng là "đất công".

Như vậy, giao dịch giữa ông T và bà N không chỉ vi phạm quy định về hình thức mà còn vi phạm điều cấm của pháp luật về đất đai do đối tượng của giao dịch là đất công thuộc quyền quản lý của Nhà nước, không được phép chuyển nhượng. Đây là trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với lập luận của nguyên đơn cho rằng giao dịch đã được thực hiện trên hai phần ba nghĩa vụ nên được công nhận theo Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét thấy Điều 129 chỉ được áp dụng đối với trường hợp giao dịch vi phạm quy định về hình thức nhưng nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Trong vụ án này, giao dịch chuyển nhượng có đối tượng là đất công, thuộc trường hợp vi phạm điều cấm của pháp luật nên không thuộc trường hợp được công nhận theo Điều 129 Bộ luật Dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án hoặc làm phát sinh căn cứ để công nhận giao dịch chuyển nhượng. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Về hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu

Do hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/8/2024 vô hiệu nên hậu quả pháp lý được giải quyết theo khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Sau khi giao kết hợp đồng, ông Huỳnh Văn T đã giao cho bà Nguyễn Thị Quỳnh N số tiền 900.000.000 đồng; bà N đã giao nhà và đất cho ông T sử dụng. Vì vậy, bà N có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T số tiền đã nhận là 900.000.000 đồng.

Đối với diện tích đất tranh chấp, kết quả xác minh thể hiện đây là đất công do Nhà nước quản lý. Do đó, ông T không có quyền tiếp tục quản lý, sử dụng. Các công trình, tài sản được tạo lập trên đất công phải được tháo dỡ, di dời để giao trả đất cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý theo quy định của pháp luật đất đai.

Xét lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu, cả ông T và bà N đều biết hoặc phải biết phần đất giao dịch là đất công, bà N không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn thực hiện việc chuyển nhượng. Do đó, cả hai bên đều có lỗi ngang nhau làm cho giao dịch vô hiệu nên không đặt ra trách nhiệm bồi thường thiệt hại giữa các bên.

Đối với diện tích đất 116,6m² thuộc một phần thửa đất số 84-610, tờ bản đồ số 127 tọa lạc tại khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có đủ cơ sở xác định đây là đất công thuộc quỹ đất do Nhà nước quản lý. Do đó, ông Huỳnh Văn T không có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất nêu trên. Việc quản lý, xử lý diện tích đất

công và tài sản trên đất thuộc thẩm quyền của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đất đai nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân là phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Từ những phân tích trên, xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Văn T không có căn cứ chấp nhận.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 129, 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 27, 45, 179 Luật Đất đai 2024;

- 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;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Huỳnh Văn T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2026/DS-ST ngày 16/01/2026, Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

1.1 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Quỳnh N về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất":

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/8/2024 giữa ông Huỳnh Văn T với bà Nguyễn Thị Quỳnh N vô hiệu.

- Bà Nguyễn Thị Quỳnh N có trách nhiệm trả lại cho ông Huỳnh Văn T số tiền 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Xác định diện tích đất 116,6m² thuộc một phần thửa đất số 84-610, tờ bản đồ số 127 tọa lạc tại khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh là đất công thuộc quyền quản lý của Nhà nước.

1.2. Về chi phí tố tụng: Ông Huỳnh Văn T phải chịu 3.412.570đ (ba triệu bốn trăm mười hai nghìn năm trăm bảy mươi đồng), được khấu trừ vào số tiền ông T đã nộp tạm ứng tại Toà án.

1. 3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Huỳnh Văn T phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0008837 ngày 25/12/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15- Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0009652 ngày 02/02/2026 của 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 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

THẨM PHÁN THÀNH VIÊN **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA**

Huỳnh Thị Thanh Tuyền **Đinh Thị Mộng Tuyết** **Nguyễn Trung Dũng**

2026DSPT48158
1 000140 900214
Huỳnh Văn Tính
15.05.2026 11:11