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: 1503/2026/DS-PT
Ngày: 06-8-2026
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi 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 Cao Minh Vỹ

Ông Trương Văn Tâm

***- 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 8 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 943/2026/TLPT-DS ngày 19 tháng 6 năm 2026 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2026/DS-STngày 17 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4272/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 7 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 11675/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 7 năm 2026; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Ngọc D, sinh năm 1951 (có mặt) và bà Đinh Thị T, sinh năm 1954 (có mặt);

Cùng địa chỉ: E N, phường R, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Đinh Tiến Q, sinh năm 1962 (có mặt) và bà Trần Thị C, sinh năm 1968 (có mặt);

Cùng địa chỉ: D, Nguyễn Hữu C1, phường R, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Vũ N, sinh năm 1981 (có mặt);

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

3. Người làm chứng:

- Ông Đinh Tiến T1, sinh năm 1964 (có mặt) và bà Trần Thị X, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: E đường C, phường R, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Đinh Tiến V, sinh năm 1959 (có mặt);

Địa chỉ: E N, phường R, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Đinh Tiến Q, bà Trần Thị C.

- *Kháng nghị:* Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/KN-VKS-DS ngày 29-4-2026 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:

Bà Đinh Thị T, ông Đinh Tiến Q, ông Đinh Tiến V và ông Đinh Tiến T1 là anh chị em ruột.

Năm 1993 vợ chồng ông Hoàng Ngọc D bà Đinh Thị T từ Quảng Trị vào có nhận chuyển nhượng của ông Đinh Tiến T1 bốn nền đất có chiều ngang 20m, chiều sâu 20m tại đồi B, phường R, thành phố V (cũ). Do ông Đinh Tiến Q có nợ ông T1 lô đất ở khu vực đường N có chiều ngang 09m, chiều sâu 28m nên ông Q và ông T1 đã thỏa thuận, cụ thể ông Q và ông T1 hoán đổi đất cho nhau, theo đó ông T1 sẽ lấy diện tích bốn nền đất của ông D bà T nhận chuyển nhượng của ông T1, còn ông D bà T lấy diện tích đất của ông Q trả ông T1 tại E đường N (lô đất này là thửa đất số 2653313207, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại đường N, phường T, thành phố V (cũ), có chiều ngang 04m, chiều sâu 28m, diện tích 112m^2, trong đó có 70m^2 đất thổ cư và 42m^2 đất trồng cây lâu năm). Ông D bà T đã nhận đất làm nhà ở từ năm 2002 cho đến nay. Tuy nhiên ông Q cùng vợ là bà Trần Thị C khi đi làm giấy thủ tục cấp giấy tờ đất đã đăng ký và được đứng tên quyền sử dụng đất, trong đó có cả diện tích đất 112m^2 của ông D bà T.

Nay ông D bà T khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14-12-1999 giữa ông Q bà C và ông D bà T diện tích đất đất 112m^2, trong đó có 70m^2 đất thổ cư và 42m^2 đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 2653313207, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại đường N, phường T, thành phố V (cũ) và công nhận cho ông D bà T được quyền sử dụng diện tích đất này.

[2] Quá trình tố tụng bị đơn trình bày: Ông Q xác nhận có việc thỏa thuận đổi 04m đất chiều ngang, chiều sâu khoảng 28m ở đường N để lấy bốn nền đất ở đồi B, phường A, thành phố V (cũ). Giữa ông T1 với ông Q bà C không có quan hệ nợ nần, hoán đổi đất. Ông Q bà C xác định việc hoán đổi đất giữa ông Q bà C với ông D bà T bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14-12-1999 và đã giao đất cho ông D bà T nhưng ông D bà T chưa giao bốn nền đất

cho ông Q bà C. Do vậy ông Q bà C yêu cầu ông D bà T phải giao bốn nền đất hoặc nếu không giao thì phải trả lại cho ông Q bà C 04m đất chiều ngang, chiều sâu khoảng 28m ở đường N

[3] Người làm chứng ông Đinh Tiến T1 và bà Trần Thị X trình bày: Năm 1995 ông T1 đi làm xa nhà và do ông Q cần tiền nên đã chuyển nhượng nhà đất của ông T1 tại địa chỉ D và 45 đường N, phường T, thành phố V (cũ). Khi ông T1 trở về có đòi lại nhà đất và ông Q hứa trả cho ông T1 một lô đất tại E đường N hiện nay.

Năm 1993 gia đình bà T từ Quảng Trị vào có nhận chuyển nhượng của ông T1 diện tích đất tại đối 02, B, phường A, thành phố V (cũ) có chiều ngang 20m, chiều sâu 25m, tổng diện tích 500m^2. Thời điểm này khu đất còn vắng người ở nên ông T1 bàn bạc với bà T về việc đổi cho bà T thửa đất ông Q trả nợ cho ông T1 tại số E N và ông Q bà C cũng đồng ý lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14-12-1999 cho bà T ông D. Ông D bà T đã nhận đất và xây nhà ở từ năm 2002 cho đến nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2026/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Ngọc D và bà Đinh Thị T đối với bị đơn ông Đinh Tiến Q và bà Trần Thị C về việc "*Tranh chấp hợp đồng hoán đổi quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất*".

[2] Công nhận Hợp đồng hoán đổi quyền sử dụng đất ngày 14/12/1999 giữa ông Đinh Tiến Q, bà Trần Thị C và ông Hoàng Ngọc D, bà Đinh Thị T có hiệu lực pháp luật.

[3] Công nhận ông Hoàng Ngọc D và bà Đinh Thị T được quyền sử dụng 73,6m^2 thuộc lô A; có 40m^2 đất ở đô thị và 33,6m^2 đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa đất 207, tờ bản đồ 13 cũ, mới 203 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 033715 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 03/12/2008 ông Đinh Tiến Q và bà Trần Thị C và đồng sử dụng 16,4m^2 đất thuộc lô C đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất 178, tờ bản đồ 13 cũ, mới 203 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AN 033714 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 03/12/2008 cho ông Đinh Tiến Q và bà Trần Thị C; theo sơ đồ vị trí thửa đất tỷ lệ 1: 200 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 27/8/2025.

[4] Nguyên đơn ông Hoàng Ngọc D và bà Đinh Thị T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 90m^2 đất thuộc lô A diện tích 73,6m^2 và lô C diện tích 16,4m^2; theo sơ đồ vị trí thửa đất tỷ lệ 1:200 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 27/8/2025.

[4.1] Trong đó ông Hoàng Ngọc D và bà Đinh Thị T được quyền sử dụng 40m^2 đất ở đô thị và 33,6m^2 đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa đất 207, tờ bản đồ 13 cũ, mới 203 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 033715 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 03/12/2008 ông Đinh Tiến Q

và bà Trần Thị C và đồng sử dụng 16,4 m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất 178, tờ bản đồ 13 cũ, mới 203 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AN 033714 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 03/12/2008 cho ông Đinh Tiến Q và bà Trần Thị C.

(Kèm theo sơ đồ vị trí thửa đất tỷ lệ 1:200 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 27/8/2025).

[5] Bị đơn ông Đinh Tiến Q và bà Trần Thị C có nghĩa vụ điều chỉnh giảm diện tích 73,6m^2; trong đó có 40m^2 đất ở đô thị và 33,6m^2 đất trông cây lâu năm thuộc thửa đất 207, tờ bản đồ 13 cũ, mới 203; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 033715 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 03/12/2008 cho ông Q bà C và điều chỉnh giảm 16,4m^2 đất trông cây lâu năm thuộc thửa đất 178, tờ bản đồ 13 cũ, mới 203; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AN 033714 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 03/12/2008 ông Đinh Tiến Q và bà Trần Thị C.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 28-4-2026, bị đơn ông Đinh Tiến Q bà Trần Thị C có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 29-4-2026, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/KN-VKS-DS, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng xác định bổ sung quan hệ tranh chấp và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ 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: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Do vậy căn cứ Điều 5, Điều 300, Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/KN-VKS-DS ngày 29-4-2026 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Hội đồng xét xử

phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị, sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

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:* Đơn kháng cáo của bị đơn; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] *Về nội dung:*

[2.1] Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh:

Tại phiên tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm, do vậy Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa Bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 289, 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 12, 26, 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2026/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14-12-1999 giữa ông Đinh Tiến Q bà Trần Thị C với ông Hoàng Ngọc D bà Đinh Thị T đối với diện tích đất 112m^2, trong đó có 70m^2 đất thổ cư và 42m^2 đất nông nghiệp có tứ cận: Phía Đông giáp nhà anh N1; phía Tây giáp đất ông Q; phía Nam giáp đường N; phía Bắc giáp đất ông V1.

2.2. Ông Hoàng Ngọc D bà Đinh Thị T tự nguyện giao cho ông Đinh Tiến Q bà Trần Thị C:

- Toàn bộ diện tích đất và tài sản trên diện tích đất 73,6m^2 thuộc thửa đất 207, tờ bản đồ 13, tọa lạc tại phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường R, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 033715 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 03-12-2008 cho ông Đinh Tiến Q bà Trần Thị C, theo các điểm tọa độ 1-2-7-8-1 trên Sơ đồ vị trí thửa đất tỷ lệ 1:200 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 27-8-2025, kèm theo Bản án.

- Toàn bộ diện tích đất và tài sản trên diện tích đất 16,4m^2 thuộc thửa đất số 178, tờ bản đồ 13, tọa lạc tại phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường R, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 033714 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 03-12-2008 cho ông Đinh Tiến Q bà Trần Thị C, theo các điểm tọa độ 3-4-5-6-3 trên Sơ đồ vị trí thửa đất tỷ lệ 1:200 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 27-8-2025, kèm theo Bản án.

Ông Đinh Tiến Q bà Trần Thị C được toàn quyền sử dụng đối với các diện tích đất và tài sản trên đất nêu trên.

2.3. Ông Đinh Tiến Q bà Trần Thị C tự nguyện giao cho ông Hoàng Ngọc D bà Đinh Thị T số tiền 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng.

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.

2.4. Về chi phí tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm là 8.094.766 (tám triệu không trăm chín mươi bốn nghìn bảy trăm sáu mươi sáu) đồng, nguyên đơn ông Hoàng Ngọc D bà Đinh Thị T tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

2.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Hoàng Ngọc D bà Đinh Thị T và ông Đinh Tiến Q là người cao tuổi nên được miễn nộp theo quy định.

- Bà Trần Thị C phải chịu 56.000.000 (năm mươi sáu triệu) đồng.

2.6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Trần Thị C phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí bà C đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0026787 ngày 28-4-2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, nên đã nộp xong.

- Ông Đinh Tiến Q là người cao tuổi nên được miễn nộp theo quy định.

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.

3. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 06-8-2026).

Nơi nhận:
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực X, TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực X, TP. Hồ Chí Minh;
- THADS TP. Hồ Chí Minh;
- 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