

Bản án số: 1635/2026/DS-PT
Ngày: 26/8/2026
V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất

NHÂN DANH

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Như Hà.

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Ánh

Bà Nguyễn Thị Kim Cương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung – 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 Đỗ Thị Thu Hồng - Kiểm sát viên.

Vào ngày 26 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ
Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1024/2026/TLPT-DS
ngày 24 tháng 6 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 457/2026/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2026
của Tòa án nhân dân Khu vực 7 Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4343/2026/QĐPT-DS ngày 14
tháng 6 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 12204/2026/QĐ-PT ngày 07
tháng 8 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị L, sinh năm: 1965 (Có mặt).

Địa chỉ: A đường N, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Vũ Anh T, sinh năm 1973 (Có mặt); địa chỉ: 2 đường N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Tầng D, Tòa nhà G số A Đ, phường Đ, TPHCM;

Hoặc ông Vũ Thế B, sinh năm 1976 (Vắng mặt); địa chỉ: ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang;

(Văn bản ủy quyền số công chứng 001509/2026/CCGD lập ngày 09/4/2025 tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh);

Ông Nguyễn Hữu Minh T1, sinh năm: 1976 (Có mặt); địa chỉ: Ấp T, xã H, tỉnh Đồng Tháp;

(Văn bản ủy quyền số công chứng 000257/2026/CCGD lập ngày 16/01/2026 tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Đức N, sinh năm: 1975 (Có mặt);

Địa chỉ: 1 đường số A, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N: Luật sư Huỳnh Tấn C (Có mặt) – Thuộc đoàn luật sư Thành phố H.

2.2. Bà Đào Thị X, sinh năm: 1978 (Có mặt);

Địa chỉ: 2 đường L, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của bà X: Ông Huỳnh Tấn C, sinh năm: 1976 (Có mặt). Địa chỉ: E T, khu phố G, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 006033 lập ngày 17/8/2026 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh);

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Đỗ Văn K, sinh năm: 1960; Địa chỉ: A đường N, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông K: Ông Nguyễn Hữu Minh T1, sinh năm: 1976 (Có mặt), Địa chỉ: Ấp T, xã H, tỉnh Đồng Tháp. (Theo Văn bản ủy quyền số công chứng 000258/2026/CCGD lập ngày 16/01/2026 tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng bà Phạm Thị L, ông Đỗ Văn K và vợ chồng ông Nguyễn Đức N, bà Đào Thị X có thỏa thuận đồng ý mua bán mảnh đất tại phường T (cũ), nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 505, tờ bản đồ 20, T, Quận A cũ, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận số BA 333798.

Ngày 21/11/2010, vợ chồng ông N có đến địa chỉ A, Hồ N, Phường B, T (cũ) Thành phố Hồ Chí Minh để viết giấy bán thửa đất nêu trên với giá 1.400.000.000 đồng và nhận tiền cọc của vợ chồng bà L giao với số tiền 5000 USD và 90 triệu tiền mặt Việt Nam, quy đổi bằng 200.000.000 đồng. Ông N viết “Giấy bán đất ngày 21/11/2010” ký và ghi rõ họ tên Nguyễn Đức N trước mặt vợ chồng bà và vợ ông N, sau đó ông N đưa 200.000.000 đồng cho bà X cất giữ và vợ chồng ông N cùng cam kết trong 01 tuần sẽ ra công chứng ký bán đất và nhận hết số tiền còn lại, nếu không bán sau 01 tuần sẽ phải trả cọc gấp đôi và bà X đã giao cho bà L bản photo chứng nhận quyền sử hữu đất số BA 333798 với thửa đất 505, tờ bản đồ 20, T, Quận A và 02 bản chính giấy phép xây dựng số 1389 và 1390 do U cũ cấp và 2 vợ chồng cam kết ra ngân hàng tất toán lấy sổ gốc về ra công chứng cho bà L.

Ngày 26/11/2010, ông N có gặp L và trình bày lý do công việc gia đình, đề nghị bà L cho tạm ứng 200.000.000 đồng và bà L đồng ý giao cho ông N 200.000.000 đồng. Ông N đã ghi nhận số tiền trên và ký tên ghi rõ họ tên Nguyễn Đức N tại mặt sau “Giấy bán đất ngày 21/11/2010”.

Đến 01 sau tuần tức ngày 03/12/2010, bà L chưa thấy ông N ra công chứng, bà L có tìm gặp ông N, ông N trình bày vì lý do gia đình nên chưa đủ tiền tất toán tại ngân hàng và đề nghị giao thêm tiền, bà L đã thu xếp được 525.000.000 đồng và giao ông N, ông N đã ghi nhận số tiền trên và ký tên ghi rõ họ tên Nguyễn Đức N tại mặt sau “Giấy bán đất ngày 21/11/2010”.

Ngày 10/12/2010, bà L hỏi thúc ông N và ông N cũng nêu lý do gia đình, bà L yêu cầu ký hợp đồng, ông N nói bà L ghi “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2010”, ông N ký và ghi rõ họ tên ông Nguyễn Đức N (bên bán). Bà L đã giao tiếp cho ông N số tiền 325.000.000 đồng.

Như vậy, tổng cộng số tiền bà L đã giao cho vợ chồng ông N để mua đất là 1.250.000.000 đồng. Các giấy tờ mua bán, nhận tiền giữa vợ chồng bà L và vợ chồng ông N đều được các bên ký nhận và có người làm chứng là bà Nguyễn Thị L1 ký ghi rõ họ tên số CMND.

Vợ chồng bà L1 đã phải đi lại nhà ông N và cơ quan làm việc là khoa huyết học Bệnh viện A để hỏi thúc nhưng lần nữa ông N cũng chỉ cam kết đất bán cho vợ chồng bà L1, vợ chồng bà L1 gặp vợ ông N tại phòng kế toán Bệnh viện A và hiện nay là khoa ung bướu bệnh viện A, bà X cũng cam kết không bán cho bất kỳ ai và ông N sẽ là người giải quyết.

Ngày 28/02/2017, sau khi bà L1 đến Bệnh viện A nhiều lần và yêu cầu ông N phải ký cam kết sang tên dứt điểm cho vợ chồng bà L1 mảnh đất trên trong

thời gian cuối tháng 3/2017. Giấy do bà L1 Phạm Thị L viết và ông N ký viết ghi rõ họ tên.

Ngày 18/4/2018, tại thửa đất trên ông Nguyễn Đức N đã đồng ý bàn giao mảnh đất cho vợ chồng bà L (có người làm chứng). Biên bản bàn giao đất do bà L viết và chồng bà L ký tên ghi rõ họ tên, ông N ký và ghi rõ họ tên Nguyễn Đức N.

Sau khi nhận bàn giao đất bà L đã thuê thợ san lấp đất lần 1 vào tháng 5/2017 với chi phí là 111.000.000đ và lần 2 vào tháng 11/2018 với chi phí là 60.000.000 đồng có Hợp đồng và hóa đơn mua vật tư và sao kê chuyển tiền cho bên san lấp là ông Nguyễn Văn T2. Và vợ chồng bà L đã trồng cây trên đất và quản lý đất từ đó đến nay.

Như vậy, bà L đã giao cho ông N để mua thửa đất tại phường T (cũ), nay là phường A (mới) Thành phố Hồ Chí Minh, số thửa 505, tờ bản đồ 20, T, Quận A cũ, Thành phố Hồ Chí Minh, GCN BA 333798 số tiền là 1.250.000.000 đồng. Số tiền còn lại chưa thanh toán là 150.000.000 đồng.

Nay nguyên đơn yêu cầu:

- Yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2010 giữa nguyên đơn với bị đơn.

- Nguyên đơn được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 333798, đối với thửa đất số 505, tờ bản đồ số 20, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Nguyên đơn thanh toán cho bị đơn số tiền còn lại là 150.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất ngân hàng là 12% tính từ năm 2010 cho đến hết năm 2025 cho bị đơn sau khi được công nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn trình bày:

Ông Nguyễn Đức N xác định ông N có nhận số tiền đặt cọc mua bán đất với bà L, giá trị khoảng 200.000.000 đồng (gồm 5.000 USD và 90.000.000 đồng). Sau 7 ngày vợ chồng bà L không thực hiện như thỏa thuận thì coi như mất cọc và việc mua bán không thành.

Tại “Giấy bán đất”: Ngày 26/11/2010: ghi ông N nhận 200.000.000 đồng, ông N xác định ông có ghi theo yêu cầu của bà L nhưng thực tế ông không có nhận. Chữ ký và chữ viết “Nguyễn Đức N” là của ông N. Việc ký và ghi tên “Nguyễn Đức N1” ông không nhớ ông đã ghi vào tờ giấy nào. Còn ngày 03/12/2010 ghi ông N1 nhận 525.000.000 đồng thì ông N1 xác định ông không nhận tiền, không viết, không ký.

Tại “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thì chữ ký và chữ viết “Nguyễn Đức N” là của ông, ông không nhớ rõ.

Nay là ông Nguyễn Đức N có yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2010; Hủy Giấy bán đất ngày 21/11/2010 và hủy Biên bản bàn giao đất ngày 18/4/2017. Đồng thời ông N không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên hủy các văn bản trên.

- Ông N đồng ý trả lại cho bà L số tiền 200.000.000 đồng ông đã nhận và trả thêm phần lãi suất 12%/năm tính từ năm 2010 đến hết năm 2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Văn K trình bày: Ông thống nhất với ý kiến bà Phạm Thị L.

Người làm chứng là bà Nguyễn Thị L1 trình bày: Trước đây bà làm nghề môi giới nhà đất và được giới thiệu với vợ chồng bà L1 do vợ chồng bà L1 đang có nhu cầu làm thủ tục nhà đất. Bà được biết mảnh đất ở phường T, vợ chồng ông N, bà X bán cho vợ chồng bà L1, ông K năm 2010 với giá 1.400.000.000 đồng. Hôm đặt cọc thì vợ chồng bà L1 giao số tiền khoảng 200.000.000 đồng tại nơi bà Phạm Thị L làm việc. Hôm đó bà có chứng kiến việc giao tiền cọc, bà X là người đếm tiền nhưng không ký tên trên giấy bán đất vì nói một tuần sau ra công chứng ký luôn một thể, với lại chỗ quen biết với bà Phạm Thị L. Những lần giao tiền tiếp theo của hai bên bà không rõ, bà chỉ nhớ ngày ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 10/12/2010 và có nghe bên mua nói là còn nợ lại vợ chồng ông N, bà X số tiền là 150.000.000 đồng, nói thủ tục công chứng xong sẽ trả nốt số tiền còn lại. Sau đó các bên không gọi cho bà nữa, bà nghĩ việc mua bán xong và họ không nhờ bà làm thủ tục. Bà xác định chỉ chứng kiến việc giao cọc tiền và ký làm chứng trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2010 và Biên bản bàn giao đất ngày 18/4/2017. Chữ Ký và chữ viết trong Hợp đồng và Biên bản bàn giao đất ngày 18/4/2017 là của bà.

Bản án dân sự sơ thẩm số 457/2026/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 7; Quyết định sửa chữa bổ sung bản án sơ thẩm số 406/2026/QĐ-SCBSBA ngày 13/4/2026; Quyết định sửa chữa, bổ sung quyết định số 500/2026/QĐ-SCBSBA ngày 05/5/2026 đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị L.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/12/2010 giữa bà Phạm Thị L, ông Đỗ Văn K với ông Nguyễn Đức N và bà Đào Thị X có hiệu lực pháp luật.

Bà Phạm Thị L và ông Đỗ Văn K phải thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật cho ông Nguyễn Đức N và bà Đào Thị X số tiền còn thiếu của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2010 là 275.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Buộc ông Nguyễn Đức N và bà Đào Thị X phải giao cho bà Phạm Thị L và ông Đỗ Văn K Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA00950469, số vào sổ CN3605 ngày 09/4/2025 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA00950470, số vào sổ CN3605 ngày 09/4/2025 do Chi nhánh Văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Trường hợp ông Nguyễn Đức N và bà Đào Thị X không thực hiện nghĩa vụ của mình, đồng thời bà Phạm Thị L và ông Đỗ Văn K đã thực hiện xong việc thanh toán số tiền gốc còn thiếu và lãi phát sinh của hợp đồng thì bà Phạm Thị L và ông Đỗ Văn K được quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký, kê khai, quản lý, sử dụng, cấp mới, đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đức N về việc tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2010, giấy bán đất ngày 21/11/2010 và Biên bản bàn giao đất ngày 18/4/2017.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 08/4/2026, bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 kháng nghị bản án sơ thẩm quyết định kháng nghị số 22/QĐKNPT-VKS-DS ngày 14/4/2026: theo hướng sửa một phần bản án sơ thẩm về số tiền chuyển nhượng còn lại chưa thanh toán tỷ lệ 19,64% theo giá trị tại thời điểm xét xử sơ thẩm; phần án phí cấp sơ thẩm không tính án phí đối với yêu cầu của bà L không được chấp nhận là không phù hợp; đồng thời bị đơn ông N và bà X phải cùng chịu án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông N, bà X; không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát.

Bà L đề nghị được miễn án phí vì tại thời điểm xét xử sơ thẩm bà đã trên 60 tuổi; Ông K có đơn miễn án phí vì ông là người cao tuổi.

Người đại diện hợp pháp của ông K: thống nhất với ý kiến trình bày của bà L.

Bị đơn ông N; bà X; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, hủy án sơ thẩm vì:

Chứng minh nhân dân của ông N cấp đổi ngày 11/6/2015 do Công an Thành phố H cấp và đã thu hồi chứng minh nhân dân cũ do Công an T3 cấp số 151218443. Nhưng biên bản bàn giao đất ngày 18/4/2017 ghi số Chứng minh nhân dân của ông N số 151218443 nhưng ghi nơi cấp là Công an Thành phố H, thể hiện chứng cứ này chưa được kiểm tra, đánh giá tính hợp pháp của chứng cứ;

Đồng thời số tiền giao nhận giữa hai bên cấp sơ thẩm xem xét đánh giá không đúng, số tiền này không đồng nhất;

Tại bút lục 146; biên bản bàn giao đất: ông K ghi tên mình còn sai, phải gạch ghi lại;

Tòa sơ thẩm đánh giá chứng cứ thiếu khách quan, không xem xét quá trình sử dụng đất, đóng thuế, kê khai đầy đủ, có đơn có mất, được niêm yết thủ tục công khai và đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N;

Bà X không ký nhận vào hợp đồng chuyển nhượng đất nên không thể công nhận hợp đồng, vì chủ thể không biết, không liên quan, không nhận tiền của bà L, nên bà X không thể là bị đơn, giao dịch trên hoàn toàn vô hiệu;

Cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng là tước quyền sở hữu tài sản của bà X, viện dẫn pháp luật không đúng để áp dụng vào bản án;

Không đồng ý với kháng nghị của Viện kiểm sát;

Yêu cầu:

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2010; Hủy Giấy bán đất ngày 21/11/2010 và hủy Biên bản bàn giao đất ngày 18/4/2017, không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên hủy các văn bản trên;

Ông N không đồng ý trả lại cho bà L số tiền 200.000.000 đồng ông đã nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình;

Về thời hạn kháng cáo của các đương sự là còn trong hạn luật định;

Về nội dung kháng cáo: Ông N, bà X kháng cáo đề nghị hủy án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm không xem xét khách quan toàn diện nội dung vụ án gây thiệt hại cho ông bà; tại phiên tòa phúc thẩm ông N, bà X không có tài liệu chứng cứ mới để chứng minh yêu cầu hủy án.

Đối với kháng nghị:

Về nội dung án phí: Cấp sơ thẩm buộc ông N chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là đúng quy định pháp luật, nên kháng nghị về nội dung này là không phù hợp.

Về số tiền buộc bà L, ông K có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn, nhưng chỉ buộc bà L chịu án phí là không đúng. Do đó, ông K, bà L phải cùng liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Đối với kháng nghị về số tiền còn lại phải trả: Kháng nghị của Viện kiểm sát khu vực 7 buộc thanh toán số tiền còn lại theo tỷ lệ 19,64% theo giá tại thời điểm xét xử là không phù hợp; vì việc công nhận mua bán chuyển nhượng hợp đồng thì áp dụng quy định về nghĩa vụ chậm trả theo Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Đề nghị: Chấp nhận một phần kháng nghị số 22/QĐKNPT –VKS-DS ngày 14/4/2026 của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đức N và bà Đào Thị X.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm buộc bà L phải trả 275.000.000đ và tiền lãi chậm thanh toán là 10% từ ngày 18/4/2018 cho đến ngày xét xử sơ thẩm;

Bà L được miễn án phí dân sự sơ thẩm;

Án phí phúc thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

Về tài liệu ghi âm cuộc hội thoại giữa ông và bà L ngày 14/3/2024 từ điện thoại do ông N xuất trình tại phiên toà phúc thẩm để chứng minh nội dung số tiền ghi thêm và không có việc bàn giao đất; ông N không cung cấp tài liệu gốc và ông N không thực hiện ở giai đoạn công khai chứng cứ vì cho rằng cấp sơ thẩm giải thích là tài liệu này là không cần thiết, nhưng không có chứng cứ chứng minh; nguyên đơn không thừa nhận, nên không có cơ sở xem xét đánh giá.

[2] Về nội dung:

Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đức N, bà Đào Thị X kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị hủy án sơ thẩm.

Xét: Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2010;

Căn cứ theo giấy bán đất lập ngày 21/11/2010 đối với phần đất tại phường T, Quận A với giá là 1.400.000.000 đồng;

Ông N đã ký nhận các khoản tiền: 200.000.000 đồng vào ngày 21/11/2010, 200.000.000 đồng vào ngày 24/11/2010 và 525.000.000 đồng vào ngày 03/12/2010 và 200.000.000 đồng vào ngày 15/12/2010. Tổng số tiền ông N đã nhận là 1.125.000.000 đồng;

Căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/12/2010 thể hiện ông N có ký chuyển nhượng bằng giấy tay cho bà L và ông K phần đất có diện tích 356m² thuộc thửa đất số 505, tờ bản đồ số 20, phường T, Quận A, theo giấy chứng nhận số BA 333798, sổ vào sổ cấp GCN: CH00070 do Ủy ban nhân dân Quận U cấp ngày 27/01/2010 cho ông N và bà X; hện ngày 25/12/2010 sẽ ra phòng công chứng để thực hiện thủ tục công chứng theo quy định;

Xét, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay là chưa tuân thủ về hình thức theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai năm 2003; Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 119 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ;

Đối với việc ông N cho rằng bà X (vợ ông) không ký bán đất, tuy nhiên người làm chứng là bà Nguyễn Thị L1 xác định bà X có biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và ngày 28/02/2017 và ngày 18/4/2017 ông N đã ký biên bản cam kết và bàn giao phần đất nêu trên cho bà L1, ông K xây dựng công trình trên đất, sử dụng ổn định từ đó cho đến nay, nên thể hiện rõ bà X biết và không phản đối việc chuyển nhượng trên.

Ông N cho rằng ông không ký tên trên biên bản cam kết ngày 28/02/2017 và biên bản giao đất ngày 18/4/2017 là không có cơ sở bởi Kết luận giám định số 696/KL-KTKS ngày 28/10/2025 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh – V đã xác định chữ ký trên các biên bản này là của ông N.

Căn cứ Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay giữa các bên lập năm 2010 vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, đến năm 2017 bà L1, ông K đã nhận đất trên thực tế và thanh toán cho ông N, bà X số tiền tương đương hơn 2/3 giá trị hợp đồng là 80,4%; đồng thời, từ thời điểm nhận đất đến khi phát sinh tranh chấp, bà L1 và ông K đã quản lý, sử dụng đất ổn định, liên tục, công khai, không bị ai tranh chấp.

Cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/12/2010 giữa bà Phạm Thị L, ông Đỗ Văn K với ông Nguyễn Đức N, bà Đào Thị X có hiệu lực pháp luật là phù hợp.

Về việc thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong vụ án xác định ông N đã nhận đủ số tiền 1.125.000.000 đồng; bà L cho rằng vợ chồng bà đã thanh toán tổng số tiền là 1.250.000.000 đồng nhưng bà L không có chứng cứ chứng minh việc giao đủ số tiền trên, nên cấp sơ thẩm xác định bà L, ông K còn thiếu ông N và bà X số tiền là 275.000.000 đồng là phù hợp.

Về yêu cầu phản tố ông Nguyễn Đức N:

Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2010; Hủy Giấy bán đất ngày 21/11/2010; Hủy Biên bản bàn giao đất ngày 18/4/2017, không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên hủy các văn bản trên;

Ông N đồng ý trả lại cho bà L số tiền 200.000.000 đồng ông đã nhận;

Như đã nhận định trên; xét cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N là phù hợp.

Ông N, bà X kháng cáo đề nghị hủy án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm không xem xét khách quan toàn diện nội dung vụ án gây thiệt hại cho ông bà; tại phiên tòa phúc thẩm ông N, bà X không có tài liệu chứng cứ mới để chứng minh yêu cầu hủy án; và từ những nhận định trên xét kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát:

Về nội dung án phí:

Đối với phần kháng nghị về việc buộc bà X liên đới chịu án phí đối với yêu cầu phản tố của ông N: Tại phiên tòa phúc thẩm viện kiểm sát thành phố nhận định chỉ có ông N có yêu cầu phản tố, cấp sơ thẩm chỉ buộc ông N chịu án phí này là phù hợp, nên nội dung kháng nghị này là không có cơ sở: nhận định này là phù hợp nên được chấp nhận;

Về án phí đối với nghĩa vụ thanh toán của bà L, ông K thì án phí phải do bà L, ông K cùng chịu;

Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự: nội dung kháng nghị là phù hợp nên được chấp nhận.

Về nội dung kháng nghị buộc nguyên đơn thanh toán tiền còn lại theo giá trị tại thời điểm xét xử theo giá chứng thứ thẩm định, hội đồng xét xử nhận định;

Xét Theo thỏa thuận giấy bán đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đợt 2 ngày 15/12/2010 bên mua phải thanh toán tiếp số tiền 1.050.000.000đ. tính tổng số tiền đặt cọc 200 triệu đồng trước đó, đến thời điểm này thì bên mua phải thanh toán bên bán tổng cộng 1.250.000.000đ; còn lại 150.000.000đ sẽ thanh toán khi ra công chứng ngày 25/12/2010;

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì: "...ngày 25/12/2010 hai bên ra công chứng sang tên hai bên sẽ trả đủ số tiền mua bán trên...", nhưng tại thời điểm trên hai bên chưa ra công chứng;

Đến ngày 28/2/2017 hai bên vẫn tiếp tục ký biên bản cam kết bàn giao sang tên dứt điểm đất đã mua bán theo hợp đồng: "...hết ngày 30/3/2017 giao hết số tiền còn lại trong bản hợp đồng khi hai bên ra công chứng và ông Nguyễn Đức N bàn giao giấy tờ cho ông K và bà L đi đăng bộ tại cơ quan có thẩm quyền... trường hợp đến hết ngày 31/3/2017 ông Nguyễn Đức N không giải quyết dứt điểm sang tên bàn giao đất và giấy tờ đất thì bên mua có quyền xin phép xây nhà tạm để ở trên thửa đất trên ...";

Xét cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng là phù hợp, nên đối với khoản tiền còn lại chưa thanh toán thì áp dụng quy định về nghĩa vụ chậm thanh toán theo nghĩa vụ chậm trả được quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Từ cơ sở trên: xác định nguyên đơn phải thanh toán số tiền còn lại là 275.000.000đ và lãi suất trên số tiền này từ ngày 18/4/2017 theo mức lãi suất 10%/năm đến ngày xét xử sơ thẩm 31/3/2026; tiền lãi là 246.294.521đ. Tổng tiền gốc và lãi là 521.294.521đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát thay đổi một phần kháng nghị là phù hợp với nhận định của Tòa án nên được chấp nhận.

Việc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai:

Giấy chứng nhận số BA 333798, sổ vào sổ cấp GCN: CH00070 do Ủy ban nhân dân Quận U cấp ngày 27/01/2010. Ông N và bà X làm mất và xin cấp mới lại giấy chứng nhận. Sau đó, ông N và bà X đã được Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ), Thành phố Hồ Chí Minh cấp lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA00950469, sổ vào sổ CN3605 ngày 09/4/2025 cho ông Nguyễn Đức N và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA00950470, sổ vào sổ CN3605 ngày 09/4/2025 cho bà Đào Thị X.

Do Hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực và thửa đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên phải tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ tương ứng của mỗi bên quy định trong hợp đồng, hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, cập nhật sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp ông N và bà X không thực hiện nghĩa vụ của mình, đồng thời bà L và ông K đã thực hiện xong việc thanh toán số tiền gốc và lãi còn thiếu của hợp đồng thì bà L và ông K được quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký, kê khai, quản lý, sử dụng, cấp mới, đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà L, ông K phải chịu án phí đối với số tiền phải thanh toán cho bị đơn, ông bà L, K là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Ông N phải nộp án phí sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 272, Điều 273, Điều 278, Điều 280, Điều 284, Khoản 2 Điều 296 và Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào điểm b Khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ Nghị quyết 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Luật người cao tuổi;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đức N và bà Đào Thị X.

2. Chấp nhận một phần kháng nghị số 22/QĐKNPT-VKS-DS ngày 14/4/2026.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 457/2026/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 7; Quyết định sửa chữa bổ sung bản án sơ thẩm số 406/2026/QĐ-SCBSBA ngày 13/4/2026; Quyết định sửa chữa, bổ sung quyết định số 500/2026/QĐ-SCBSBA ngày 05/5/2026:

3.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị L.

3.2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/12/2010 giữa bà Phạm Thị L, ông Đỗ Văn K với ông Nguyễn Đức N và bà Đào Thị X có hiệu lực pháp luật.

3.3. Bà Phạm Thị L và ông Đỗ Văn K phải thanh toán cho ông Nguyễn Đức N và bà Đào Thị X số tiền còn thiếu của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2010 là 275.000.000đ (Hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng) và tiền lãi là 246.294.521đ (Hai trăm bốn mươi sáu triệu hai trăm chín mươi bốn nghìn năm trăm hai mươi một đồng). Tổng cộng là 521.294.521đ (Năm trăm hai mươi một triệu hai trăm chín mươi bốn nghìn năm trăm hai mươi một đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các

khoản tiền, hàng tháng 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 Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3.4. Buộc ông Nguyễn Đức N và bà Đào Thị X phải giao cho bà Phạm Thị L và ông Đỗ Văn K bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA00950469, số vào sổ CN3605 ngày 09/4/2025 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA00950470, số vào sổ CN3605 ngày 09/4/2025 do Chi nhánh Văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Trường hợp ông Nguyễn Đức N và bà Đào Thị X không thực hiện nghĩa vụ của mình, đồng thời bà Phạm Thị L và ông Đỗ Văn K đã thực hiện xong việc thanh toán số tiền gốc còn thiếu và lãi phát sinh của hợp đồng thì bà Phạm Thị L và ông Đỗ Văn K được quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký, kê khai, quản lý, sử dụng, cấp mới, đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

3.5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đức N về việc tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2010; Giấy bán đất ngày 21/11/2010 và Biên bản bàn giao đất ngày 18/4/2017.

3.6. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá và chi phí đo vẽ bà Phạm Thị L tự nguyện chịu, đã nộp đủ.

Chi phí giám định chữ viết, chữ ký, ông Nguyễn Đức N phải nộp, đã nộp đủ.

3.7. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Thị L và ông Đỗ Văn K được miễn. Hoàn trả lại cho bà Phạm Thị L số tiền tạm ứng án phí là 4.050.000đ (Bốn triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai số 0022264 ngày 22/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12 (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7), Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Đức N phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 900.000đ (Chín trăm nghìn đồng) .

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Đức N phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0023471 ngày 14/4/2026 của 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 năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014 và năm 2022 thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án, quyền yêu cầu 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- VKSND TPHCM;
- Phòng THADS Khu vực 7, TPHCM;
- Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Tòa án nhân dân Khu vực 7, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Như Hà

