

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: 1023/2026/DS-PT
Ngày 22-5-2026
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 Nguyễn Văn Huỳnh.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Ngọc Thạch;

Ông Nguyễn Thanh Tùng.

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 146/2026/TLPT-DS ngày 12/01/2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 07/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1926/2026/QĐ-PT ngày 31/3/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 5289/2026/QĐ-PT ngày 15/4/2026, Thông báo dời lịch phiên tòa số 6328/2026/TB-TA ngày 05/5/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 6576/2026/QĐ-PT ngày 08/5/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Châu Minh S, sinh năm 1978; địa chỉ: số C khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Châu Minh L, sinh năm 1982; địa chỉ: số D khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (theo văn bản ủy quyền ngày 15/12/2023). Ông L có mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông L: Bà Đinh Thị N, sinh năm 1986; thường trú: số A T, phường Đ, quận B, Thành phố Hà Nội (nay là phường B,

thành phố Hà Nội); chỗ ở hiện nay: số H đường số B khu B, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 25/8 đường C, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo văn bản ủy quyền ngày 12/4/2024. Bà N có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Phan Thị Huỳnh N1, sinh năm 1959; Bà N1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Bùi Văn N2, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ: số C khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông N2: Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: Văn phòng L1, thửa 1053-1054, tờ bản đồ số 47, đường số E, tổ A, khu phố U, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 08/10/2025). Ông H có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N2: ông Lê Thành D – Luật sư Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. Địa chỉ: thửa A – 1054, tờ bản đồ số 47, đường số E, tổ A, khu phố U, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông D vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Bùi Tuấn A, sinh năm 1998; địa chỉ: số C khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Châu Minh L, sinh năm 1982; địa chỉ: số D khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông L có mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông L: Bà Đinh Thị N, sinh năm 1986; thường trú: số A T, phường Đ, quận B, Thành phố Hà Nội (nay là phường B, Thành phố Hà Nội); chỗ ở hiện nay: số H đường số B khu B, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 25/8 đường C, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Bà N có mặt.

3. Văn phòng C; địa chỉ: số B đường Đ, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: bà Trần Thị Thanh M – Trưởng Văn phòng (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

4. Ngân hàng TMCP Q. Địa chỉ trụ sở chính: tầng 1 (tầng trệt) và tầng 7 Tòa nhà S số A P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Bà Lương Thị Thanh T, ông Nguyễn Hữu N3, ông Phạm Đức T1, ông Nguyễn Tuấn D1, ông Nguyễn Hùng D2, ông Phạm Huy T2 - Cán bộ Ngân hàng TMCP Q (theo văn bản ủy quyền ngày 01/8/2025). Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Bùi Văn N2, bà Phan Thị Huỳnh N1.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:*

Ngày 14/5/2014, ông Châu Minh S ký kết hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phan Thị Huỳnh N1 diện tích đất có chiều ngang 05m, chiều dài khoảng 83m, thuộc tờ bản đồ số 07 tại phường T, thành phố T (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá chuyển nhượng 270.000.000 đồng. Hợp đồng không ghi rõ thông tin thửa đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông S xác định phần đất nhận chuyển nhượng thuộc thửa đất số 905, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ674283 số vào sổ cấp GCN: CS 06334 cấp cho bà Phan Thị Huỳnh N1 ngày 28/7/2016.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông S đã thanh toán cho bà N1 50.000.000 đồng. Số tiền còn lại các bên thỏa thuận khi hai bên ra phòng công chứng ký hồ sơ chuyển nhượng sang tên thửa đất, ông S sẽ thanh toán hết số tiền còn lại.

Bà N1, ông N2 đã bàn giao đất cho ông S quản lý, sử dụng. Do phần đất nhận chuyển nhượng là hồ sâu nên ông S đã thuê ông Trịnh Văn T3 và bà Trịnh Thị V đổ đất, san lấp mặt bằng; thuê ông Thái Bình M1 đổ bê tông, xây dựng hàng rào bao quanh phần đất.

Đến ngày 08/4/2015, ông S nhờ em trai là ông Châu Minh L đưa thêm tiền chuyển nhượng cho bà N1, ông N2 và tăng giá đất chuyển nhượng lên 300.000.000 đồng. Ông L đã giao cho bà N1, ông N2 120.000.000 đồng. Tháng 8/2018, ông S đã tiến hành trích lục thửa đất thì biết được bà N1, ông N2 đã làm hợp đồng tặng cho ông Bùi Tuấn A một phần thửa đất số 905 với diện tích 370,4m², hợp đồng được Văn phòng C1 công chứng số 10562 quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2016, là phần đất đã chuyển nhượng cho ông Châu Minh S.

Do đó, ông S đã khởi kiện bà N1, ông N2 được Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương thụ lý vụ án số 84/2021/TLST-DS ngày 18/5/2021. Sau đó, ông S bị bắt tạm giam để điều tra về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Ông S đã rút đơn khởi kiện, Tòa án đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án. Trong thời gian ông S bị tạm giam, bà N1, ông N2, ông A đã xây dựng công trình

trên phần đất ông S nhận chuyển nhượng nên ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức hợp đồng thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2014 và giấy đưa tiền lần 2 ngày 08/4/2015 giữa ông Châu Minh S với bà Phan Thị Huỳnh N1, ông Bùi Văn N2.

Buộc bà Phan Thị Huỳnh N1 và ông Bùi Văn N2 phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Châu Minh S đối với diện tích đất có chiều ngang 05m, chiều dài khoảng 83m.

Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Huỳnh N1, ông Bùi Văn N2 với ông Bùi Tuấn A được Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) công chứng số 10562 quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2016 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Đối với yêu cầu áp dụng thời hiệu của bị đơn, nguyên đơn không đồng ý.

Chứng cứ do nguyên đơn giao nộp là bản photo hợp đồng thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2014, giấy đưa tiền lần 2 ngày 08/4/2015 giữa ông Châu Minh S với bà Phan Thị Huỳnh N1, ông Bùi Văn N2, giấy thanh toán tiền.

** Bị đơn bà Phan Thị Huỳnh N1, ông Bùi Văn N2 thống nhất trình bày:*

Thống nhất ý kiến trình bày của nguyên đơn về việc các bên có ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 14/5/2014 và giấy giao nhận tiền ngày 08/4/2015 về việc chuyển nhượng diện tích đất có chiều ngang 05m chiều dài khoảng 83m thuộc tờ bản đồ số 07, giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Bà N1 và ông N2 đã nhận số tiền 170.000.000 đồng và không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì theo nội dung giấy giao tiền ngày 08/4/2015 các bên thỏa thuận hai tháng sau ông S phải thanh toán 130.000.000 đồng còn lại, các bên sẽ làm thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hết thời hạn 02 tháng ông S vẫn không thanh toán số tiền còn lại cho bà N1, ông N2 là vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên bị mất số tiền đặt cọc 170.000.000 đồng.

Do ông S không thanh toán tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận nên ngày 13/6/2016 bà N1, ông N2 đã ký hợp đồng tặng cho ông Bùi Tuấn A phần đất nêu trên, hợp đồng được Văn phòng C1 công chứng số 10562 quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2016. Ông Bùi Tuấn A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Q để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ.

Bà N1, ông N2 với ông S chỉ xác lập hợp đồng đặt cọc, không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ. Bà N1, ông N2 yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện để đình chỉ giải quyết vụ án vì thời hiệu

khởi kiện tính từ ngày 09/6/2015 đến ngày 24/8/2018, ông S mới nộp đơn khởi kiện là đã hết thời hiệu khởi kiện.

Bị đơn không giao nộp chứng cứ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Tuấn A trình bày:*

Thông nhất ý kiến trình bày của bị đơn, không bổ sung gì thêm.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:*

Việc công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Huỳnh N1, ông Bùi Văn N2 với ông Bùi Tuấn A số 10562 quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2016 được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q trình bày:* Ngân hàng nhận thế chấp quyền sử dụng đất là đúng theo quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người làm chứng ông Trịnh Văn T3, bà Trịnh Thị V trình bày:*

Năm 2014, ông S mua của ông T3, bà V đất để san lấp mặt bằng tại thửa đất số 905, diện tích đất san lấp hơn 400m². Ông S đã thanh toán cho ông T3, bà V 225.000.000 đồng.

** Người làm chứng ông Thái Bình M1 trình bày:*

Năm 2014, ông S thuê ông M1 đổ bê tông và xây dựng tường rào xung quanh đối với thửa đất số 905 tờ bản đồ số 07, ông S đã thanh toán cho ông M1 65.000.000 đồng.

** Quá trình ông Châu Minh S khởi kiện như sau:*

Ngày 28/4/2018, ông Châu Minh S khởi kiện bà Phan Thị Huỳnh N1 và ông Bùi Văn N2 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 81/2020/QĐST-DS ngày 16/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã quyết định: Đình chỉ giải quyết vụ án vì lý do thời hiệu khởi kiện vụ án đã hết.

Ông Châu Minh S kháng cáo. Tại Quyết định giải quyết việc kháng cáo số 09/2021/QĐ-PT ngày 18/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định: Hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm số 81/2020/QĐST-DS ngày 16/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Lý do cấp phúc thẩm hủy quyết định là vì nguyên đơn ông S thực hiện việc khởi kiện bà N1, ông N2 vẫn còn nằm trong thời hiệu khởi kiện.

Sau khi thụ lý lại vụ án, ông Châu Minh S rút đơn khởi kiện, Tòa án ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 79/2022/QĐST-DS ngày 12/7/2022.

Ngày 07/11/2023, ông S nộp lại đơn khởi kiện. Ngày 08/4/2024, Tòa án ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 47/2024/QĐST-DS vì thời hiệu khởi kiện vụ án đã hết.

Ông Châu Minh S kháng cáo. Tại Quyết định giải quyết việc kháng cáo số 28/2024/QĐST-DS ngày 16/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 47/2024/QĐST-DS ngày 08/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Lý do cấp phúc thẩm hủy quyết định là vì hợp đồng thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2014, các bên không thỏa thuận thời hạn cuối cùng để thực hiện hợp đồng nên quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng chưa chấm dứt nên vụ án vẫn còn thời hiệu khởi kiện; ngoài ra, ông S yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn N2, bà Phan Thị Huỳnh N1 với ông Bùi Tuấn A do vi phạm điều cấm của pháp luật thì không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 07/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Châu Minh S với bị đơn ông Bùi Văn N2, bà Phan Thị Huỳnh N1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1 Tuyên chấm dứt hợp đồng thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2014 và giấy đưa tiền lần 2 ngày 08/4/2015 giữa ông Châu Minh S với ông Bùi Văn N2, bà Phan Thị Huỳnh N1.

1.2 Buộc ông Bùi Văn N2, bà Phan Thị Huỳnh N1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Châu Minh S 1.024.650.000 đồng (một tỷ không trăm hai mươi bốn triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Châu Minh S về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Huỳnh N1, ông Bùi Văn N2 với ông Bùi Tuấn A được Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) công chứng số 10562 quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2016 vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/8/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17 có Quyết định số 05/QĐKN/VKS-DS ngày 22/8/2025 kháng nghị đối với bản án sơ thẩm theo hướng: đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm xác định

lỗi dẫn tới hợp đồng bị chấm dứt là của hai bên (mỗi bên chịu 50% thiệt hại phát sinh) và không buộc bị đơn phải bồi thường chi phí san lấp mặt bằng cho nguyên đơn.

Ngày 02/10/2025 và 09/10/2025, bị đơn ông Bùi Văn N2 và bà Phan Thị Huỳnh N1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm: đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với tranh chấp hợp đồng đặt cọc; sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận là 50.000.000 đồng; số tiền lần 2 là 120.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại số tiền 564.650.000 đồng

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày: việc các bên xác định thời hạn 02 tháng giao số tiền còn lại để sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại giấy đưa tiền lần 2 ngày 08/4/2015 là ý chí của cá nhân ông L, không phải ý chí của ông S; nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện Kiểm sát, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông N2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của ông N2 và trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng vì các bên chỉ mới đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng thời hiệu khởi kiện để hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án do đã hết thời hiệu khởi kiện; không có căn cứ buộc bị đơn bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn và đề nghị Tòa án tạm ngừng phiên tòa để thẩm định, định giá lại, thu thập tài liệu tại hồ sơ đình chỉ giải quyết vụ án theo Quyết định số 79/2022/QĐST-DS ngày 12/7/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương nay là Tòa án nhân dân khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh;

Bị đơn bà Phan Thị Huỳnh N1 vắng mặt và có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với yêu cầu tạm ngừng phiên tòa của đại diện bị đơn ông N2 là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận. Về nội dung: căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ nhưng xác định lỗi của bị đơn phải thanh toán số tiền 1.024.650.000 đồng là chưa phù hợp. Viện Kiểm sát giữ nguyên một phần Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị xác định lỗi của nguyên đơn là 30%, lỗi của bị đơn là 70% để tính bồi thường thiệt

hại. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát xác định lại lỗi gây thiệt hại để tính bồi thường như trên.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến trình bày tranh tụng của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Đơn kháng cáo của bị đơn bà N1, ông N2 và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17 được thực hiện trong thời hạn luật định và bị đơn ông N2 đã thực hiện nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, bà N1 thuộc trường hợp được miễn án phí phúc thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Phan Thị Huỳnh N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Tuấn A, đại diện Văn phòng C có yêu cầu giải quyết vắng mặt; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bùi Văn N2 và đại diện Ngân hàng TMCP Q vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông N2.

[1.4] Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện bị đơn ông Bùi Văn N2 là ông Thái Thanh H đề nghị tạm ngừng phiên tòa để thu thập chứng cứ, thẩm định, định giá lại tài sản tranh chấp, Hội đồng xét xử xét thấy: Về các tài liệu, chứng cứ đã được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập đầy đủ có đủ căn cứ để xem xét giải quyết vụ án; về yêu cầu thẩm định, định giá lại: Tại cấp sơ thẩm bị đơn đề nghị giải quyết vắng mặt, không có ý kiến về việc thẩm định, định giá tài sản, đại diện bị đơn không cung cấp được chứng cứ thể hiện việc thẩm định, định giá không đúng quy định của pháp luật nên không có căn cứ tạm ngừng phiên tòa theo yêu cầu của đại diện bị đơn ông Thái Thanh H.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức hợp đồng thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2014 và giấy đưa tiền lần 2 ngày 08/4/2015 giữa ông Châu Minh S với bà Phan Thị Huỳnh N1, ông Bùi Văn N2; buộc bà Phan Thị Huỳnh N1 và ông Bùi Văn N2 phải tiếp tục thực hiện việc

chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Châu Minh S đối với diện tích đất có chiều ngang 05m, chiều dài khoảng 83m; Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Huỳnh N1, ông Bùi Văn N2 với ông Bùi Tuấn A được Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) công chứng ngày 13/10/2016 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

[2.2] Bị đơn ông N2, bà N1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện.

[3] Xét thời hiệu khởi kiện vụ án: Căn cứ Quyết định giải quyết việc kháng cáo số 28/2024/QĐST-DS ngày 16/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã có hiệu lực pháp luật xác định thời hiệu khởi kiện vụ án vẫn còn, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện của bị đơn để đình chỉ giải quyết vụ án là có căn cứ.

[4] Xét hiệu lực của hợp đồng đặt cọc ngày 14/5/2014 và giấy đưa tiền lần 2 ngày 08/4/2015:

Ngày 14/5/2014, bà Phan Thị Huỳnh N1 và ông Châu Minh S ký hợp đồng thỏa thuận đặt cọc nhận chuyển nhượng đất tại tờ bản đồ 07, ngang 05, dài hết đất khoảng 83m, đất tọa lạc tại thị trấn T, T, Bình Dương với giá 270.000.000 đồng, phương thức thanh toán làm 3 đợt (lần 1 ngày 14/5/2014 đặt cọc 50.000.000 đồng, lần 2 thanh toán tiếp 90% hai bên ra phòng công chứng ký hồ sơ chuyển nhượng sang tên, lần 3 nhận sổ đỏ thanh toán hết 100%). Hợp đồng đặt cọc còn có nội dung *“khi bên B đặt cọc số tiền lần 1 thì bên A phải bàn giao mặt bằng để tiến hành công việc san lấp và làm cơ sở hạ tầng (như làm đường...) mà không có ai cản trở hoặc thưa kiện”*. Bà N1 thừa nhận đã nhận được số tiền 50.000.000 đồng đặt cọc từ ông S; đã giao đất cho ông S, ông S đã tiến hành mua đất san lấp mặt bằng và làm đường trên thửa đất. Như vậy, hợp đồng đặt cọc có hiệu lực theo quy định tại Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Ngày 08/4/2015 ông Châu Minh L (em trai ruột ông Châu Minh S) lập giấy tay đưa tiền lần 2 với nội dung *“nay tôi đưa thêm số tiền là 100.000.000 đ (một trăm triệu đồng) nữa cho anh Bùi Văn N2 và chị N1 HKTT 39/23 B, B Thuận An B một miếng đất tọa lạc tại khu phố B Bình Dương T. Tổng số tiền là 300.000.000 đ (Ba trăm triệu đồng) đưa tổng là 170.000.000 (một trăm bảy mươi triệu đồng). Còn lại 130.000.000 đ (một trăm ba mươi triệu) đến hai tháng sau trả hết số tiền trên thì ra làm công chứng sang sổ cho anh L. Nay làm giấy này chứng thực là đã đưa tiền của miếng đất trên”*.

Mặc dù nội dung giấy đưa tiền lần 2 là do ông Châu Minh L đứng tên, không khớp về số tiền so với giấy đặt cọc và cũng không có nội dung đề cập đến đối tượng là thửa đất nào. Tuy nhiên, căn cứ bản tự khai của bị đơn đề ngày 23/10/2024 (bút lục 209) bà N1, ông N2 trình bày: *“nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng đặt cọc ngày 14/5/2014, sau đó bổ sung lần 2 vào ngày 08/4/2015. Tổng cộng bị đơn đã nhận của nguyên đơn 170.000.000 đồng tiền đặt cọc nhận chuyển*

nhượng đất gồm: Lần 1 đặt cọc 50.000.000 đồng vào ngày 14/5/2014; lần 2 đặt cọc 120.000.000 đồng vào ngày 08/4/2015 do ông Châu Minh L là em trai của ông Châu Minh S giao...". Do đó, có căn cứ xác định bà N1 đã nhận 50.000.000 đồng từ ông S để xác lập hợp đồng đặt cọc và sau đó bà N1 và ông N2 đã nhận tiếp lần 2 của ông S (thông qua ông L) số tiền 120.000.000 đồng, tổng cộng 170.000.000 đồng để chuyển nhượng một phần thửa đất tại tờ bản đồ 07, có chiều ngang 05m, dài hết đất khoảng 83m, đất tọa lạc tại thị trấn T, T, Bình Dương (sau này được các bên thừa nhận là phần đất diện tích 370,4m² thuộc thửa 971 tờ bản đồ số 7 tại phường T, thành phố T). Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là có căn cứ.

Sau đó bà N1 đã sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho ông Bùi Tuấn A (con trai bà N1), ông A được cấp GCNQSDĐ số CS06733 ngày 25/11/2016. Ngày 29/8/2018 thửa đất được đo đạc lại thay đổi diện tích còn 363,2m²; Ngày 20/10/2022 ông A thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP Q1 – Chi nhánh S1, ngày 03/01/2023 xóa nội dung đăng ký thế chấp. Ngày 09/5/2023 chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở đô thị diện tích 50m²; diện tích giấy chứng nhận: 363,2m² (trong đó 50m² đất ODT; 313,2m² đất CLN). Ngày 26/5/2023 đăng ký thế chấp cho Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh B.

Qua sự thừa nhận của bị đơn có căn cứ xác định ngày 08/4/2015 bà N1, ông N2 đã tiếp tục ký hợp đồng để chuyển nhượng đất cho ông S với giá 300.000.000 đồng, ông S đã giao số tiền 170.000.000 đồng. Số tiền còn lại 130.000.000 đồng sẽ được thực hiện nguyên đơn hẹn 02 tháng sau sẽ trả thì công chứng sang sổ. Tuy nhiên, sau đó không có chứng cứ xác định nguyên đơn giao tiền cho bị đơn để tiếp tục thực hiện việc sang sổ.

Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua giấy đưa tiền lần 2 ngày 08/4/2015 nhận thấy các bên đã không tuân thủ quy định về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng tại Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005 “Nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 về “Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực” và chưa được đăng ký biến động theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai năm 2013. Sau khi hết thời hạn 02 tháng để giao hết số tiền còn lại để sang tên thì không có căn cứ xác định ông S tiếp tục giao tiền cho bà N1, ông N2 và cũng không có chứng cứ xác định các bên tiếp tục hoàn thành hợp đồng do đó, hợp đồng bị vô hiệu theo Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005, lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thuộc về cả hai bên đương sự nên mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại phát sinh.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thừa nhận ông L đại diện của ông S đưa tiền lần 2 cho bà N1, ông N2 để giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng không thừa nhận ý chí của ông L tại giấy đưa tiền lần 2 với

cam kết giao đủ tiền trong vòng 02 tháng sau để sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có mâu thuẫn, không phù hợp thực tế. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng và tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Huỳnh N1, ông Bùi Văn N2 với ông Bùi Tuấn A được Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) công chứng số 10562 quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2016 vô hiệu là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chấm dứt do bị đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng và xác định lỗi hoàn toàn của bị đơn là chưa phù hợp.

[5] Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Căn cứ Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu quy định:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”.

Theo quy định nêu trên, bị đơn bà N1, ông N2 phải có trách nhiệm hoàn lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 170.000.000 đồng; về thiệt hại phát sinh: nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền 170.000.000 đồng/ số tiền chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, tương đương diện tích đất 290,9m². Theo kết quả định giá đất nông nghiệp là 3.500.000 đồng/m² x 290,9m² = 734.650.000 đồng; khấu trừ 170.000.000 đồng mà nguyên đơn đã giao cho bị đơn thì thiệt hại do chênh lệch giá là 564.650.000 đồng, mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại tương đương: 282.325.000 đồng. Do đó, bị đơn có nghĩa vụ phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền 282.325.000 đồng.

[6] Về chi phí san lấp mặt bằng: sau khi ký hợp đồng đặt cọc số tiền nguyên đơn bỏ ra để san lấp mặt bằng 225.000.000 đồng đã làm tăng giá trị đất theo kết quả định giá hiện nay nằm trong giá trị thiệt hại theo phân tích tại mục [5] nên không có căn cứ buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền này. Về chi phí làm đường, xây tường rào số tiền theo kết quả định giá là 62.512.665 đồng bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị cho nguyên đơn. Bị đơn trình bày tường rào không phải do nguyên đơn xây dựng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, không tham gia xem xét thẩm định tại chỗ và sau đó không có ý kiến phản hồi nên không có căn cứ chấp nhận.

Tổng số tiền bị đơn có trách nhiệm hoàn trả và bồi thường cho nguyên đơn là 170.000.000 đồng + 282.325.000 đồng + 62.512.665 đồng = 514.837.665 đồng.

Từ các phân tích trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận một phần, quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17 là có căn cứ chấp nhận toàn bộ, Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm.

[7] Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận kháng nghị, sửa một phần bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[8] Về chi phí tố tụng: Mỗi bên đương sự phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí, nguyên đơn đã nộp tạm ứng, bị đơn phải nộp để trả lại cho nguyên đơn.

[9] Về án phí sơ thẩm: Tòa án xác định lại theo quyết định của bản án phúc thẩm, bị đơn bà N1 có đơn xin miễn án phí do là người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm theo quy định, ông N2 phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định.

[10] Về án phí phúc thẩm: Bị đơn bà N1 được miễn, ông N2 không phải chịu do sửa một phần bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 71, 92, 147, 148, 266, 271, 273, khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 122, Điều 137, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

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. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị Huỳnh N1, ông Bùi Văn N2; Chấp nhận một phần Quyết định số 05/QĐKN/VKS-DS ngày 22/8/2025 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 07/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Châu Minh S đối với bị đơn ông Bùi Văn N2, bà Phan Thị Huỳnh N1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1 Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy đưa tiền lần 2 ngày 08/4/2015 giữa ông Châu Minh S (do ông Châu Minh L thực hiện) với ông Bùi Văn N2, bà Phan Thị Huỳnh N1 vô hiệu.

1.2 Buộc ông Bùi Văn N2, bà Phan Thị Huỳnh N1 có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại cho ông Châu Minh S tổng số tiền 514.837.665 đồng (năm trăm mười bốn triệu tám trăm ba mươi bảy nghìn sáu trăm sáu mươi lăm đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Châu Minh S về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Huỳnh N1, ông Bùi Văn N2 với ông Bùi Tuấn A được Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) công chứng số 10562 quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2016 vô hiệu.

3. Chi phí tố tụng (chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá): 5.906.000 đồng (năm triệu chín trăm lẻ sáu nghìn đồng), bị đơn ông Bùi Văn N2, bà Phan Thị Huỳnh N1 phải nộp 2.953.000 đồng (hai triệu chín trăm năm mươi ba nghìn) để trả lại cho nguyên đơn ông Châu Minh S.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Châu Minh S phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001900 ngày 26/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực số A - Thành phố Hồ Chí Minh). Trả lại cho ông Châu Minh S 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng).

- Bà Phan Thị Huỳnh N1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Bùi Văn N2 phải chịu 13.170.000 đồng (mười ba triệu một trăm bảy mươi nghìn đồng).

5. Về án phí phúc thẩm: Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh hoàn lại cho ông Bùi Văn N2 số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0028941 ngày 21/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, việc tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án được thực hiện theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 17, Tp Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 17, TP Hồ Chí Minh;
- Lưu: VTLT, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Huỳnh