

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: 11/2026/DS-PT
Ngày: 06/01/2026
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 Nguyễn Thị Thanh Hiền

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thảo

Bà Đỗ Thị Hòa

- Thư ký phiên tòa: Bà Diệp Lê Quỳnh Anh, 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 Nguyễn Thị Thanh Trúc, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26/12/2025 và ngày 06/01/2026, tại trụ sở Tòa án nhân
dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số
1225/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 194/2025/DS-ST ngày 04/08/2025 của Toà
án nhân dân Khu vực 8, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 7113/2025/QĐ-PT
ngày 28/11/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 22968/2025/QĐ-PT ngày
18/12/2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 23678/2025/QĐ-PT ngày
26/12/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Văn D, sinh năm 1961.

Địa chỉ: số 69 HB, ấp P, xã A (trước đây là xã PMH, huyện C), Thành
phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn (theo văn bản ủy quyền ngày
12/09/2024 tại VPCC T): Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1966; Địa chỉ: A Quốc
lộ N nay là đường V, ấp 3A, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Lê Trọng N, sinh năm 1970. (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 17, ấp PM, xã PHĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn (theo văn bản ủy quyền ngày
08/04/2024 tại VPCC D): Ông Nguyễn Mạnh T, sinh năm 1975; Địa chỉ: 25
Đường BM, ấp TT, xã C (trước đây là xã TTH, huyện C), Thành phố Hồ Chí
Minh. (có mặt)

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

3.1 Ông Lê Thiết N1, sinh năm 1990.

3.2 Bà Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Xóm MH, thôn PL, xã T (trước là xã ML, huyện V), tỉnh Thái Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N1, bà T1:

- Ông Huỳnh Khắc T2, sinh năm 1976; Địa chỉ: B NTT, phường TSH (trước là Phường M, quận T), Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

- Ông Nguyễn Thế Đ, sinh năm 1983; Địa chỉ: C Đường HT, khu phố B, phường TTH (trước là phường H, Quận MH), Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

3.3 Bà Võ Thị Mỹ T3, sinh năm 1972; Địa chỉ: 109B Tỉnh lộ ML, ấp PM, xã PHĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. *(có đơn xin vắng mặt)*

3.4 Văn phòng công chứng H; Địa chỉ: 119 Tỉnh lộ 8, xã PHĐ (trước là xã TT, huyện C), Thành phố Hồ Chí Minh. *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Lê Phú T4, sinh năm 1996; Địa chỉ liên hệ: 119 Tỉnh lộ T, xã PHĐ (trước là xã TT, huyện C), Thành phố Hồ Chí Minh. *(có đơn xin vắng mặt)*

3.5 Văn phòng công chứng NT; Địa chỉ: số 494 Tỉnh lộ T, ấp B, xã C (trước là xã P, huyện C), Thành phố Hồ Chí Minh. *Người đại diện hợp pháp:* Bà Nguyễn Thị N2 *(có đơn xin vắng mặt)*

3.6 Ngân hàng TMCP Việt Nam T; Địa chỉ: 72 LVK, phường TA, Thành phố Hồ Chí Minh. *(vắng mặt)*

3.7 Bà Nguyễn Thị Tuyết T5, sinh năm 1964; Địa chỉ: 406 MP, phường BT (trước là Phường M, Quận P), Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ khác: số 69 HB, ấp P, xã A (trước đây là xã PHM, huyện C), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T5 (theo văn bản ủy quyền ngày 17/04/2025 tại VPCC S): Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1966; Địa chỉ: A Quốc lộ N nay là đường V, ấp 3A, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

4. *Người làm chứng:* Ông Trần Minh T6, sinh năm 1981; Địa chỉ: Tổ 33, ấp PT, xã PHĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. *(vắng mặt)*

5. *Người kháng cáo:* nguyên đơn – ông Võ Văn D.

6. *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn - ông Võ Văn D cùng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn S trình bày:

Ông Võ Văn D là chủ sở hữu quyền sử dụng đất tại thửa đất số 565, tờ bản đồ số 3, địa chỉ xã A (trước đây là xã A, huyện C), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 20/01/2020, cập nhật biến động sang tên ông Võ Văn D ngày 25/11/2022.

Do cần tiền để giải quyết việc gia đình, thông qua bạn bè giới thiệu, ngày 07/12/2022, ông D có vay của ông Lê Trọng N số tiền 300.000.000 đồng với

thời hạn vay là sáu tháng, lãi suất thỏa thuận là 3%/tháng. Việc vay tiền, ông D và ông N có ký hợp đồng công chứng do Văn phòng công chứng H soạn thảo cùng sự chứng kiến của người môi giới tên T7 (tên trong giấy tờ T6). Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng vay tiền tại nhà ông D thì hợp đồng được mang đi công chứng mà ông D không được ông N hay Văn phòng công chứng cung cấp bộ hồ sơ đã được công chứng, nên ông D không giữ hợp đồng vay tiền này.

Nhận thấy có điều bất thường, qua tìm hiểu thì ông D được biết vào ngày 07/12/2022, giữa ông D và ông N không phải ký hợp đồng vay mà ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 00014724 do Văn phòng công chứng H chứng nhận để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 565, tờ bản đồ số 3 địa chỉ xã A (trước đây là xã A, huyện C), Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.300.000.000 đồng.

Do vậy, ngày 07/08/2023, ông D có Đơn khởi kiện (BL.42) yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00014724, quyền số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng H ngày 07/12/2022 vô hiệu;

- Buộc ông Lê Trọng N phải trả lại cho nguyên đơn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 20/01/2020. Ông D đồng ý trả lại cho ông N số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và lãi suất theo quy định của pháp luật.

Sau khi vụ án được thụ lý, nguyên đơn có Đơn khởi kiện bổ sung lần 2 (BL.43) và Đơn khởi kiện bổ sung lần 3 - ngày 19/12/2024 (BL.44), trình bày:

Trong quá trình làm việc tại Tòa án, nguyên đơn được biết hiện thửa đất số 565, tờ bản đồ số 3, địa chỉ xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 20/01/2020 đã được cập nhật sang tên ông Lê Thiết N1 vào ngày 21/8/2023.

Do vậy, khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Trọng N, bà Võ Thị Mỹ T3 với ông Lê Thiết N1 theo Hợp đồng công chứng số 001930 ngày 24/5/2023 tại Văn phòng công chứng NT; do hợp đồng này được ký kết dựa trên hợp đồng chuyển nhượng đã ký giữa ông Võ Văn D với ông Lê Trọng N vào ngày 07/12/2022 tại Văn phòng công chứng H bị vô hiệu ngay từ khi xác lập nên bị vô hiệu theo.

- Hủy cập nhật biến động sang tên ông Lê Thiết N1 ngày 21/8/2023 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 20/01/2020.

Nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên các hợp đồng trên vô hiệu.

Nguyên đơn đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Công ty TNHH Thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ HT và Chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH MTV Thẩm định giá S. Đối với chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét thẩm định và thẩm định giá tài sản tranh chấp là 28.000.000 đồng, đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn.

Bị đơn - ông Lê Trọng N cùng người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Mạnh T trình bày:

Thông qua môi giới nhà đất có tên T7 (tên giấy tờ là T6 – Trần Minh T6), ông N biết có một miếng đất nằm xã A, huyện C (nay là xã A), Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích khoảng hơn 1.300m², có sổ riêng, đất trồng cây hàng năm, chào bán với giá 1.500.000.000 đồng, ông N đi xem đất thấy ưng ý nên đã nhờ môi giới trao đổi với ông D là người chủ đất, đặt vấn đề mua miếng đất này, đồng thời giúp ông N thương lượng lại giá với ông D. Qua thương lượng ông D đồng ý bán miếng đất này với giá 1.300.000.000 đồng, nên ông N đồng ý mua.

Ông N đề nghị ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng H nhưng ông D nói do hoàn cảnh gia đình đơn chiếc, cộng với đi lại không tiện nên đã đề nghị ký hợp đồng tại nhà ông D. Từ lời đề nghị của ông D nên bên môi giới đã hỗ trợ ông D liên hệ mời công chứng viên từ Văn phòng công chứng H đến nhà ông D để thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại nhà ông D.

Ngày 07/12/2022, ông N và ông D đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa số 565, tờ bản đồ số 3, tại xã A (trước đây là xã A, huyện C), Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.300.000.000 đồng. Ông N trả tiền mặt, thanh toán một lần không có đặt cọc. Người môi giới nhà đất tên là T7 (Trần Minh T6) là nhân chứng chứng kiến quá trình ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Lúc ký hợp đồng ông N thấy ông D rất bình thường, sau khi nhận tiền xong và đọc kỹ lại hợp đồng, ông N còn nhớ rất kỹ là bên Văn phòng công chứng có nói với ông D ba lần “*đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nha chú, nếu chú đồng ý thì điểm chỉ và ký tên*”. Kết quả ông D đã đọc và đồng ý điểm chỉ và ký tên vào hợp đồng công chứng số 00014724, thửa đất số 565, tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã A, huyện C (nay là xã A), vào ngày 07/12/2022. Sau khi hoàn tất thủ tục công chứng, ông N đã thực hiện thủ tục cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận.

Sau thời gian đã đủ lâu, ông N có nhờ môi giới nhà đất rao bán công khai và kết quả ông N đã bán lại thửa đất trên cho ông Lê Thiết N1 theo hợp đồng công chứng số 001930 do Văn phòng công chứng NT chứng nhận ngày 24/5/2023 với giá 2.200.000.000 đồng. Tuy nhiên số tiền thực tế ông N nhận của ông N1 là 2.000.000.000 đồng, do các bên thỏa thuận ông N1 thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận.

Do vậy, ngày 30/07/2024, ông N có Đơn phản tố (BL.74-75) yêu cầu Tòa án giải quyết: công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn D và ông Lê Trọng N do Văn phòng công chứng H công chứng số 00014724 ngày 07/12/2022 có hiệu lực.

Sau đó, bị đơn có Đơn rút yêu cầu phản tố (BL.76) và đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thiết N1, bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của các Hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Công ty TNHH Thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ HT và Chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH MTV Thẩm định giá S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lê Thiết N1 cùng người đại diện là ông Huỳnh Khắc T2 và ông Nguyễn Thế Đ trình bày:

Ngày 24/5/2023, ông Lê Thiết N1 và ông Lê Trọng N, bà Võ Thị Mỹ T3 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số: 001930/HĐGD-HĐCN do Văn phòng công chứng NT chứng nhận để chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.304,4m² thuộc thửa số 565, tờ bản đồ số 3, tại xã A, huyện C (nay là xã A), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP số vào sổ cấp GCN: CH do UBND huyện C cấp ngày 20/01/2020, đăng ký biến động ngày 25/11/2022, ngày 28/4/2023 với giá là 2.200.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng ông N1 đã giao cho ông N, bà T3 số tiền 2.200.000.000 đồng. Ông N1 đã được cập nhật biến động ngày 21/8/2023 và đang làm thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất số 18225/QĐ-UBND ngày 04/12/2023 của UBND huyện C.

Hiện nay, thửa đất trên đã được ông N1 thế chấp tại Ngân hàng TMCP Việt Nam T, chi nhánh TG - Phòng giao dịch LVK để vay số tiền 2.200.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số PLVK.CN.15.102023.

Ông N1 đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Công ty TNHH Thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ HT và Chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH MTV Thẩm định giá S.

Do vậy, ông Lê Thiết N1 không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và có Đơn yêu cầu độc lập ngày 06/01/2025 (BL.91), yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 001930/HĐGD-HĐCN Văn phòng công chứng NT chứng nhận ngày 24/5/2023 đối với phần đất có diện tích 1.304,4m² thuộc thửa số 565, tờ bản đồ số 3 địa chỉ: xã A, huyện C (nay là xã A), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00014724 lập ngày 07/12/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001930/HĐGD-HĐCN ngày 24/5/2023, thì ông N1 yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số

001930/HĐGD-HĐCN Văn phòng công chứng NT chứng nhận ngày 24/5/2023 là buộc ông Lê Trọng N và bà Võ Thị Mỹ T3 trả cho ông N1 số tiền là: 2.718.000.000 đồng, bao gồm: Tiền mua đất là 2.200.000.000 đồng; Lãi suất 1%/tháng = 22.000.000 đồng/tháng x 19 tháng (tính từ ngày mua đất 24/05/2023 đến ngày 24/12/2024) = 418.000.000 đồng và tiếp tục tính lãi suất đến khi xét xử sơ thẩm; Tiền thuê dịch vụ làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, theo hợp đồng dịch vụ số: 02/09/HĐDVPL ký ngày 20/9/2023 đã ứng cho bên làm dịch vụ số tiền: 100.000.000 đồng.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm:

- Bà Nguyễn Thị Thanh T1 do người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Khắc T2 và ông Nguyễn Thế Đ trình bày: Thống nhất với toàn bộ ý kiến của ông Lê Thiết N1.

- Bà Võ Thị Mỹ T3 trình bày: Bà T3 đồng ý toàn bộ ý kiến của ông Lê Trọng N và có yêu cầu giải quyết vắng mặt bà T3.

- Bà Nguyễn Thị Tuyết T5 có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn S trình bày: Thống nhất với toàn bộ ý kiến của ông Võ Văn D.

- Ngân hàng TMCP Việt Nam T vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến.

- Văn phòng công chứng H có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Lê Phú T4 trình bày:

Ngày 07/12/2022, Văn phòng công chứng H đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 00014724, quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Võ Văn D và ông Lê Trọng N, đối với thửa đất số 565, tờ bản đồ số 3 tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP, số vào sổ cấp GCN: CH do UBND huyện C cấp ngày 20/01/2020, đăng ký biến động ngày 25/11/2022.

Quá trình giao kết hợp đồng các bên đã hoàn toàn tự nguyện hiểu rõ nội dung và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật. Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật. Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Công chứng viên đã đảm bảo tính xác thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) này. Do vậy với yêu cầu “Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 00014724 ngày 07/12/2022” của nguyên đơn ông Võ Văn D là chưa có căn cứ.

- Văn phòng công chứng NT không có văn bản trình bày ý kiến, có đơn xin yêu cầu xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 194/2025/DS-ST ngày 04/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn D, về việc:

1.1. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) công chứng số 00014724 quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng H chứng nhận ngày 07/12/2022 vô hiệu;

1.2. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) công chứng số 001930 quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng NT chứng nhận ngày 24/5/2023 vô hiệu;

1.3. Yêu cầu hủy cập nhật biến động tên ông Lê Trọng N ngày 28/4/2023 và cập nhật biến động tên ông Lê Thiết N1 ngày 21/8/2023 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP, số vào sổ cấp GCN CH do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Võ Văn C ngày 20/01/2020, cập nhật biến động cho ông Võ Văn D ngày 25/11/2022.

1.4. Buộc ông Lê Trọng N trả lại bản chính theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 603165, số vào sổ cấp GCN CH04276 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Võ Văn C ngày 20/01/2020, cập nhật biến động cho ông Võ Văn D ngày 25/11/2022.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Trọng N về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Trọng N, bà Võ Thị Mỹ T3 và ông Lê Thiết N1 công chứng số 001930 do Văn phòng công chứng NT ngày 24/5/2023 có hiệu lực pháp luật.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Thiết N1 về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) giữa ông Lê Trọng N, bà Võ Thị Mỹ T3 và ông Lê Thiết N1 công chứng số 001930 quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng NT chứng nhận ngày 24/5/2023.

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

Ngày 12/08/2025, nguyên đơn – ông Võ Văn D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xem xét lại chi phí tố tụng.

Ngày 18/8/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị số 214/QĐ-VKS-DS kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm số 194/2025/DS-ST ngày 04/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8, do cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn có hiệu lực thực hiện là chưa phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 214/QĐ-VKS-DS ngày 18/8/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Phía nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo: yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo nguyên đơn, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với ông N là vô hiệu toàn bộ, vì dựa trên các tình tiết sau đây:

- Hợp đồng có giá chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng nhưng nguyên đơn không ký nhận 1.300.000.000 đồng. Tuy không có văn bản nào thể hiện số tiền nguyên đơn đã nhận nhưng thực tế nguyên đơn chỉ nhận 300.000.000 đồng là số tiền nguyên đơn vay để *rộng* bò (nuôi bò).

- Giá 1.300.000.000 đồng của Hợp đồng chuyển nhượng là quá thấp so với giá chuyển nhượng thực tế - thể hiện là sau đó ông N đã chuyển nhượng lại cho người thứ ba với giá 2.200.000.000 đồng và Ngân hàng cũng định giá cho hồ sơ tín dụng là 2.200.000.000 đồng.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có thực vì ông D không bàn giao đất – hai bên không ký biên bản giao đất. Ông D không dẫn ông N đi thực tế để chỉ ranh đất giao đất trên thực địa, vì ông D chỉ có mục đích vay tiền thì dẫn ông N đi chỉ vị trí đất để làm gì. Đất khác xã nên không thể ngồi nhà chỉ tay ra khu đất được.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đối tượng không thể thực hiện được, vì trên đất có chuồng bò được xây từ năm 1988.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là vô hiệu, vì vợ ông D không ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông N. Ông D không quen biết với ông N, thông qua một người quen giới thiệu ông T7 (ông Trần Minh T6) với ông D, rồi ông T7 này môi giới ông N gặp ông D cho vay số tiền là 300.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay là 06 tháng kể từ ngày nhận tiền là ngày ký hợp đồng chuyển nhượng.

Vì những tình tiết này, phía nguyên đơn đề nghị tuyên xử chấp nhận kháng cáo của ông D, sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu, ông D đồng ý trả lại cho ông N 300.000.000 đồng. Đề nghị tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông N với ông N1, bà T1, các cập nhật trên Giấy chứng nhận và tuyên hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng TMCP Việt Nam T để trả lại toàn bộ thửa đất này cho nguyên đơn.

Phía bị đơn – ông Lê Trọng N và người đại diện hợp pháp của ông N là ông Nguyễn Mạnh T trình bày tại phiên tòa:

Ông N dự định mua thêm đất để làm bãi đậu cho các loại xe gia đình ông đang kinh doanh. Thông qua ông T7, ông N được biết ông D bán đất nên mua với giá 1.300.000.000 đồng. Khi giao dịch thành công, chính ông D là người thanh toán tiền môi giới cho ông T7 là 26.000.000 đồng.

Khoảng mấy tháng sau, ông T7 giới thiệu người mua mới là ông N1, ông N đồng ý bán với giá 2.200.000.000 đồng nhưng thực tế ông N chỉ nhận 1.800.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng là tiền để ông N1 ra giấy đất và 200.000.000 đồng là tiền môi giới hưởng.

Ông N đã nhận tiền của ông N1 chuyển khoản thanh toán qua tài khoản của bà H là em của ông N. Trách nhiệm đã xong nên ông N không còn liên quan gì. Ông N không đồng ý yêu cầu của ông D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Lê Thiết N1 và bà Nguyễn Thị Tuyết T5 do người đại diện hợp pháp là ông Huỳnh Khắc T2 và ông Nguyễn Thế Đ trình bày:

Ông N1 thấy đăng thông tin đất trên trang Chợ tốt (www.chotot.com) nên đã liên hệ hỏi mua. Ông N1 là người mua thực vì đã trả tiền đủ (thể hiện qua giấy tờ trả tiền và thông tin chuyển khoản thanh toán), đã nhận đất và đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất lên đất thổ cư. Do tài chính eo hẹp nên ông N1 có thể chấp quyền sử dụng đất qua Ngân hàng Việt Nam T để vay và hiện vẫn trả đầy đủ các khoản lãi của nợ trong hạn nên Ngân hàng không có ý kiến gì.

Đối với kháng cáo của ông D, ông N1 không đồng ý vì ông N1 mua bán ngay tình và phù hợp với quy định pháp luật.

Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông D và hủy Hợp đồng mua bán của ông N1 với ông N thì yêu cầu ông D phải trả lại số tiền theo hợp đồng mua bán cộng tiền lãi suất ngân hàng, tạm tính là khoảng 3.288.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị chấp nhận một phần kháng nghị và một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm để buộc bị đơn trả lại 1.300.000.000 đồng và trả thêm số tiền tương đương giá trị công trình trên đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8 và kháng cáo của nguyên đơn - ông Nguyễn Văn D là trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa, do họ đã có yêu cầu xét xử vắng mặt và không có yêu cầu kháng cáo, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung: Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8 và kháng cáo của nguyên đơn về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn - ông D và bị đơn - ông N.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Các đương sự tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2022 và người làm chứng là ông Trần Minh T6 đều khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký tại nhà ông D với sự chứng kiến của Công chứng viên chứ không ký tại Văn phòng công chứng H, Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã nhận định về căn cứ pháp lý của việc ký kết hợp đồng công chứng ngoài trụ sở giao dịch của Văn phòng công chứng, việc sai sót trong việc ghi nhận nơi ký kết hợp đồng công chứng theo biểu mẫu không làm thay đổi tính tự nguyện tham gia giao kết hợp đồng và không làm thay đổi nội dung các bên đã thỏa thuận khi ký kết hợp đồng, nên đây không phải là căn cứ để cho rằng hợp đồng này vô hiệu như lập luận của nguyên đơn.

[2.2] Xét ý kiến cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D và ông N là vô hiệu do giá trị chuyển nhượng là thấp hơn giá thực tế của thửa đất.

Xét thấy:

Nguyên đơn cho rằng thực tế ông D chỉ nhận 300.000.000 đồng chứ không phải là 1.300.000.000 đồng theo giá của hợp đồng chuyển nhượng đã ký, vì không có văn bản nào thể hiện ông N đã giao đủ số tiền là 1.300.000.000 đồng.

Nhưng lời trình bày này của nguyên đơn cũng không có bất kỳ văn bản, tài liệu, chứng cứ nào chứng minh về số tiền nguyên đơn thực nhận chỉ là 300.000.000 đồng cho mục đích vay để nuôi bò như lời trình bày của đại diện nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm hay cho mục đích cần tiền giải quyết việc gia đình như lời trình bày tại Đơn khởi kiện của ông D. Ông D cũng không có bất cứ tài liệu, chứng cứ nào thể hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký chỉ là giả cách của hợp đồng vay tiền giữa hai bên, không có chứng cứ nào chứng minh về số tiền vay hay số tiền lãi phải trả hàng tháng cho số tiền đã vay.

Trong khi đó, theo hồ sơ thể hiện, ông D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N vào ngày 07/12/2022 nhưng đến ngày 07/08/2023 ông N mới nộp đơn khởi kiện mà chưa thanh toán bất kỳ tiền lãi và tiền gốc nào cho ông N nếu như giữa hai bên có thỏa thuận vay như ông D trình bày. Cũng

theo nội dung của Đơn khởi kiện (BL.42), ông D trình bày: “*khoảng tháng 03/2023, tôi đã chuẩn bị đủ tiền lãi và gốc và muốn liên hệ với ông N để trả tiền và nhận lại bản chính giấy chứng nhận thì ông N cứ cố tình hứa hẹn. Sau đó, tôi đã tìm mọi cách nhưng cũng không thể liên lạc được với ông N. Nhận thấy có nhiều điều bất thường, tôi liên hệ với địa chính xã A thì được biết hợp đồng mà tôi và ông N ký kết tại Văn phòng công chứng không phải là hợp đồng vay tiền mà là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Như vậy, ông D cho rằng khoảng tháng 3/2023 là ông D đã thấy có dấu hiệu bất thường về hợp đồng mà ông D đã ký kết nhưng phải đến ngày 07/08/2023 ông D mới nộp Đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo ông D là thấp hơn giá trị thực của thửa đất – thể hiện qua giá trị của hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông N và ông N1 cũng như thẩm định giá của Ngân hàng khi cho ông N1 vay tiền. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng của ông D với ông N được ký ngày 07/12/2022 còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà T3 với ông N1, bà T1 được ký vào ngày 24/05/2023, cập nhật sang tên ông N1 và bà T1 vào ngày 21/8/2023 – việc chênh lệch về giá tiền chuyển nhượng phụ thuộc vào nhiều yếu tố như giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng, nhu cầu và cung ứng của thị trường, mức độ cần bán của người bán và mức độ cần mua của người mua, thời hạn thanh toán và phương thức thanh toán, ... Do vậy, việc giá trị thửa đất có chênh lệch tại hai thời điểm chuyển nhượng (1,3 tỷ đồng và 2,2 tỷ đồng) không chứng minh được việc ông D bán giá thấp hơn vì đây hợp đồng giả cách do sai điều khoản về giá.

Ông D cho rằng khi ký hợp đồng với ông N, về ý chí ông D cho rằng mình chỉ ký hợp đồng vay tiền chứ ông D không biết mình ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, điều này là không có cơ sở bởi lẽ: ông D đã ký vào từng trang của hợp đồng ngay bên dưới điều khoản giá chuyển nhượng và các điều khoản giao kết của hợp đồng, ông D cũng đã ghi rõ “*tôi đã đọc và đồng ý*” cùng với chữ ký, chữ viết tay và lấn tay điểm chỉ, ông D cũng đã đưa bản chính giấy chứng nhận của mình ra khi lập hợp đồng nên không thể nói là ông D không biết mình đang ký hợp đồng có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hơn thế nữa, trước khi ký chuyển nhượng với ông N vào tháng 12/2022 khoảng một tháng (là tháng 11/2022), chính ông D cũng đã là người mới vừa thực hiện các thủ tục tương tự để nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ cha mình (ông Võ Văn C) nên không thể nói ông D không biết hợp đồng đang được công chứng chứng thực mà mình đang ký là hợp đồng gì.

[2.3] Ông D cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có thực vì ông D không bàn giao đất – hai bên không ký biên bản giao đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đối tượng không thể thực hiện được, vì trên đất có chuồng bò được xây từ năm 1988.

Theo ông D trình bày ông D không bàn giao đất bằng văn bản cũng không bàn giao đất trên thực địa, theo ông N trình bày thì ông D có chỉ đất cho ông N trên thực địa.

Xét thấy: theo trình bày của người đại diện nguyên đơn, ông D và ông N không quen biết nhau từ trước, chỉ gặp nhau vào ngày ký hợp đồng công chứng tại nhà ông D. Vậy nếu hai bên đã không biết nhau thì nếu không có sự chỉ dẫn của ông D làm sao ông N có thể biết chính xác thửa đất của ông D để ông N có thể chuyển nhượng lại thửa đất và sau đó ông N1 đã làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng của thửa đất.

Ông D cho rằng ông D chưa bàn giao đất, thửa đất trên vẫn do ông D quản lý sử dụng bằng hình thức trồng cỏ và trên đất có chuồng bò.

Xét thấy: nếu ông D vay tiền của ông N nhằm mục đích nuôi bò như đã trình bày thì ông D đã chăn nuôi bò trên đất và phải biết việc đất của mình đã bị chuyển nhượng qua nhiều người.

Ông D cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với ông N có đối tượng không thể thực hiện vì có công trình trên đất chưa được chuyển nhượng. Xét thấy: người đại diện của ông D trình bày tại phiên tòa phúc thẩm, chuồng bò đã được cha của ông D (ông C) dựng từ năm 1988, sau đó năm 2022 ông C mới tặng cho lại cho ông D; Còn tại Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 01/11/2024 (BL.210) ông D trình bày “*chuồng bò được xây vào năm 2006 với chiều dài gần 16m chiều ngang khoảng 5m, gần đây mới không còn nuôi nữa*” và bị đơn trình bày “*chuồng bò đã hơn 5 năm không được sử dụng để nuôi bò*”. Người đại diện của nguyên đơn mô tả: chuồng bò được dựng đơn giản với phần chân tường xây thấp, lợp mái lá, cũng không cần xin phép xây dựng. Vậy, phần chuồng bò không phải là công trình kiên cố và có giá trị cao trên đất. Hơn nữa, bản thân gia đình ông D cũng không xem đây là công trình có giá trị trên đất, bởi trước đó ông Võ Văn C – cha của ông Võ Văn D lập hợp đồng tặng cho ông D cũng đã ghi rõ tại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không có tài sản trên đất. Do vậy, lập luận của ông D về đối tượng hợp đồng không thể chuyển nhượng được do tồn tại công trình kiên cố trên đất không được chuyển nhượng là không có căn cứ.

[2.4] Ông D cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là vô hiệu, vì vợ ông D không ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông N.

Như phần trên vừa đề cập, cha của ông Võ Văn D là ông Võ Văn C đã tặng cho quyền sử dụng đất cho cá nhân ông D, nên thửa đất được tặng cho thuộc sở hữu của cá nhân ông D và ông D hoàn toàn có quyền độc lập định đoạt. Do đó, lập luận của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Như các phần trên đã nhận định, kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông N do Văn phòng công chứng H lập ngày 07/12/2022 là vô hiệu là không đủ cơ sở, nên không được chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn về yêu cầu hủy cập nhật sang tên ông Lê Trọng N ngày 28/04/2023 trên Giấy chứng nhận số CH do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 20/01/2020 và yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ

số 001930 giữa ông N, bà T3 và ông N1 ngày 24/5/2023 tại Văn phòng công chứng NT và yêu cầu hủy phần cập nhật sang tên quyền sử dụng đất sang tên ông N1 trên Giấy chứng nhận CH do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 20/01/2020.

Như trên đã nhận định, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với ông N là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật từ ngày ký nên việc ông N thực hiện thủ tục cập nhật sang tên ông N vào ngày 28/04/2023 trên Giấy chứng nhận và sau đó chuyển nhượng lại cho ông N1 là thuộc quyền của ông N. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông N với ông N1 là không có căn cứ pháp luật để chấp nhận.

Mặt khác, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 001930 giữa ông N, bà T3 và ông N1 ngày 24/5/2023 do Văn phòng công chứng NT chứng nhận được lập trong thời gian các bên có tranh chấp, thời điểm thanh toán cuối cùng của ông N1 theo thông tin thanh toán vào ngày 07/08/2023 trùng với thời điểm các bên thỏa thuận thanh toán số tiền còn lại là 200.000.000 đồng sau khi thực hiện xong thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông N1 bà T1 đã thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất thổ cư. Những điều này thể hiện ông N1 là người mua ngay tình được bảo vệ theo Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 như Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định.

Từ những nhận định trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của nguyên đơn; bản án của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh là đúng quy định pháp luật, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 194/2025/DS-ST ngày 04/08/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm, nên án phí phúc thẩm người kháng cáo - ông Võ Văn D phải chịu, được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, điểm a khoản 2 Điều 227, Điều 271, 272, 273, 276, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn - ông Võ Văn D và không chấp nhận kháng nghị tại Quyết định kháng nghị số 214/QĐ-VKS-DS ngày 18/08/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 194/2025/DS-ST ngày 04/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn D, về việc:

1.1. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) công chứng số 00014724 quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng H chứng nhận ngày 07/12/2022 vô hiệu;

1.2. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) công chứng số 001930 quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng NT chứng nhận ngày 24/5/2023 vô hiệu;

1.3. Yêu cầu hủy cập nhật biến động tên ông Lê Trọng N ngày 28/4/2023 và cập nhật biến động tên ông Lê Thiết N1 ngày 21/8/2023 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP, số vào sổ cấp GCN CH do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Võ Văn C ngày 20/01/2020, cập nhật biến động cho ông Võ Văn D ngày 25/11/2022.

1.4. Buộc ông Lê Trọng N trả lại bản chính theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP, số vào sổ cấp GCN CH do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Võ Văn C ngày 20/01/2020, cập nhật biến động cho ông Võ Văn D ngày 25/11/2022.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Trọng N về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Trọng N, bà Võ Thị Mỹ T3 và ông Lê Thiết N1 công chứng số 001930 do Văn phòng công chứng NT ngày 24/5/2023 có hiệu lực pháp luật.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Thiết N1 về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) giữa ông Lê Trọng N, bà Võ Thị Mỹ T3 và ông Lê Trọng N công chứng số 001930 quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng NT chứng nhận ngày 24/5/2023.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Văn D là người cao tuổi và có đơn yêu cầu miễn tiền án phí nên được miễn nộp án phí.

Hoàn lại cho ông Lê Trọng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0015845 ngày 19/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Hoàn lại cho ông Lê Thiết N1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 43.180.000 đồng (Bốn mươi ba triệu một trăm tám mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu số

0063476 ngày 09/01/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn D được miễn nộp do là người cao tuổi.

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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND khu vực 8 - TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Phòng THADS khu vực 8 - TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu/27.

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

Nguyễn Thị Thanh Hiền