

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 1078/2026/DS-PT

Ngày 27/5/2026

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**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 Trung Dũng

Các Thẩm phán: Ông Phan Trí Dũng

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - 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 Ngọc Nữ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 27 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 208/2026/TLPT-DS ngày 15/01/2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 298/2025/DS-ST ngày 29/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2270/2026/QĐ-PT ngày 08 tháng 4 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 5687/2026/QĐ-PT ngày 21 tháng 4 năm 2026 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở lại phiên tòa số 7835/2026/TB-TA ngày 11 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lâm Thị Thanh K, sinh năm 1993; địa chỉ: số B khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Nhật Q, sinh năm 1975; địa chỉ: số A Lô B, CC4S, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 02/6/2023); có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1966; địa chỉ: số B khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đào Thanh A, sinh năm 1982; địa chỉ: số F P, khu phố T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 24/4/2026); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hoàng Đình T, sinh năm 1978; địa chỉ: số C khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

2. Bà Lê Thị L, sinh năm 1985; địa chỉ: số B N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L: Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1983; địa chỉ: số I đường Đ khu phố I, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 30/11/2024); có mặt.

3. Bà Lê Thị Thanh T1, sinh năm 1983; địa chỉ: số I khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1952; địa chỉ: số B khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1965; địa chỉ: số B khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1976; địa chỉ: số B khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

7. Bà Nguyễn Thị Băng T2, sinh năm 1989; địa chỉ: số I đường N, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lâm Thị Thanh K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 29/12/2017, giữa bà Lâm Thị Thanh K và ông Nguyễn Văn G có ký giấy đặt cọc để chuyển nhượng phần đất có diện tích khoảng 282 m² thuộc một phần thửa đất số 202, 242, tờ bản đồ số 9-2 (A2), tọa lạc tại: khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN H01693/TG do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/01/2009. Trong đó, có 43 m² đất ở (ONT) thuộc thửa 202, trên đất có căn nhà diện tích khoảng 70 m², giá trị nhận chuyển nhượng là 750.000.000 đồng. Ngày 13/01/2018, bà K nhận chuyển nhượng thêm của ông G diện tích 18 m² (ngang 01m, dài 18m) - hiện nay phần đất này ở vị trí là phần đất

bức tường xây từ công vào liền kề phần đất tiếp giáp với đất ông G, với giá trị chuyển nhượng là 270.000.000 đồng. Như vậy, tổng diện tích đất chuyển nhượng là khoảng 300 m²; bà K đã thanh toán nhiều đợt cho ông G và bà Nguyễn Thị P1 với tổng số tiền 1.020.000.000 đồng. Ông G chưa thực hiện thủ tục tách thửa và ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà K. Nguyên đơn chỉ chuyển nhượng một phần thửa đất trên, tuy nhiên khi khởi kiện nguyên đơn căn cứ vào diện tích ghi tại giấy đặt cọc ngày 29/12/2017 để khởi kiện. Sau khi đo đạc thực tế và xem xét thẩm định tại chỗ, nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện phần diện tích đất tranh chấp là một phần thửa đất số 1190, tờ bản đồ số 92, diện tích 180m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12748 do Sở T4 cấp ngày 18/01/2023, cập nhật biến động ngày 04/12/2023 cho bà Lê Thị L.

Nguyên đơn khởi kiện và khởi kiện bổ sung như sau:

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 180m², gồm 73,4m² đất ở và 106,6m² đất cây lâu năm thuộc một phần thửa đất 1190 (trước đây là một phần của thửa đất số 202, 242), tờ bản đồ số 9-2 (A2), tọa lạc tại: Khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương giữa ông Nguyễn Văn G và bà Lâm Thị Thanh K theo Giấy đặt cọc ngày 29/12/2017 có hiệu lực pháp luật.

Công nhận cho bà K là người có quyền sử dụng đất diện tích 180m², gồm 73,4m² đất ở và 106,6m² đất cây lâu năm thuộc một phần thửa đất 1190 (trước đây là một phần của thửa đất số 202, 242), tờ bản đồ số 9-2 (A2), tọa lạc tại: Khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Bản đồ phục vụ tranh chấp ngày 23/5/2024.

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1190, tờ bản đồ 92, tọa lạc tại: Khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, số vào sổ cấp GCN CS12748 do Sở T4 cấp ngày 18/01/2023, cập nhật biến động ngày 04/12/2023 cho bà Lê Thị L.

Nay nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 180m², gồm 73,4m² đất ở và 106,6m² đất cây lâu năm thuộc một phần thửa đất 1190 (trước đây là một phần của thửa đất số 202, 242), tờ bản đồ số 9-2 (A2), tọa lạc tại: Khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương giữa ông Nguyễn Văn G và bà Lâm Thị Thanh K theo Giấy đặt cọc ngày 29/12/2017 có hiệu lực pháp luật.

Công nhận cho bà K là người có quyền sử dụng đất diện tích 180m², gồm 73,4m² đất ở và 106,6m² đất cây lâu năm thuộc một phần thửa đất 1190 (trước đây là một phần của thửa đất số 202, 242), tờ bản đồ số 9-2 (A2), tọa lạc tại: Khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Bản đồ phục vụ tranh chấp ngày 23/5/2024.

Kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 792817, số vào sổ cấp GCN CS12748, thửa đất số 1190, tờ bản đồ số 92, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T4 cấp ngày

18/01/2023 cho bà Lê Thị Thanh T1, đăng ký biến động (chuyển nhượng) cho bà Lê Thị L ngày 04/12/2023.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm: Giấy đặt cọc ngày 29/12/2017; Giấy tay ngày 15/4/2019; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đại diện bị đơn trình bày:

Trước đây, cha mẹ ông G có tặng cho ông G hai thửa đất gồm thửa số 202 và 242, tờ bản đồ số 9-2 (A2), tổng diện tích 1.645,8m² tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương và ông G được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01693/TG vào ngày 08/01/2009. Cụ thể như sau:

Thửa đất số 202 có diện tích 517,8m² (trong đó 43m² đất ở (ONT), 422,6m² đất cây lâu năm (CLN), 52,2m² hành lang an toàn đường bộ (HLATĐB)).

Thửa đất số 242 có diện tích 1.128m² (trong đó 200m² ONT, 598,5m² CLN, 329,5m² HLATĐB).

Vào các năm 2017, 2018 và 2022, giữa ông Lâm Sơn K1 (là cha ruột bà K) và ông Nguyễn Văn G có thỏa thuận việc chuyển nhượng phần đất hiện nay đang tranh chấp qua 03 đợt, tổng diện tích khoảng 224,8m². Cụ thể như sau:

Đợt 1: Theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị P (chị ông G) cần chuyển nhượng đất nền nhà cấp 4 cho ông Lâm Sơn K1, ông G vì giúp đỡ cho bà P có ký tên trên Giấy đặt cọc ngày 29/12/2017, diện tích đất chuyển nhượng ước lượng khoảng 166m² thuộc một phần của thửa đất số 202 và 242, tờ bản đồ số 9-2 (A) với số tiền chuyển nhượng là 750.000.000 đồng. Vào ngày 29/12/2017, ông K1 đã thanh toán lần 1 số tiền là 150.000.000 đồng; ngày 08/01/2018 thanh toán lần 2 số tiền là 300.000.000 đồng.

Đợt 2: Ngày 13/01/2018, ông K1 tiếp tục thỏa thuận với ông G nhận chuyển nhượng thêm phần đất ngang 1 mét, dài 15 mét (theo ước lượng, đo thực tế dài 20,34 mét) có một cạnh tiếp giáp đường Thuận Giao 07, giá chuyển nhượng 270.000.000 đồng. Ngày 13/01/2018, ông Lâm Sơn K1 thanh toán lần 3 số tiền 500.000.000 đồng, còn lại 70.000.000 đồng ông K1 thỏa thuận khi ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng sẽ đưa đủ. Số tiền chuyển nhượng đất nền nhà bà P do ông K1 thanh toán (750.000.000 đồng), bà P trả phí cho người môi giới và có cho ông G một phần 345.000.000 đồng.

Bên ông G, bà P đã bàn giao nhà đất cho ông K1 vào thời điểm đầu năm 2018; vợ chồng ông K1 cùng con gái là bà Kim D về đây sinh sống ngay tại ngôi nhà cấp 4 của bà P, quá trình sử dụng ông K1 thuê người đến xây dựng trụ công và xây dựng hàng rào kiên cố đoạn dẫn từ đường Thuận Giao 07 đi vào đất, phía giáp ranh nhà ông G ở được 02 năm, vì lý do đo đạc tách thửa đất ông K1 đã phá dỡ nhà cấp 4 cả gia đình chuyển đi chỗ khác.

Theo thỏa thuận, ông K1 chịu trách nhiệm trích lục, trích đo đạc tách thửa diện tích đất nhận chuyển nhượng như trên (khoảng 186m²). Cho đến ngày 15/04/2019, ông K1 mang số tiền 70.000.000 đồng thanh toán dứt điểm cho ông G để mượn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm giấy sang tên

đất và đã giữ bản chính giấy này đến khi tách thửa sang tên từ ông G cho người mua lại sau cùng xong thì trả lại sổ đỏ cho ông G.

Ngày 07/10/2020, ông K1 hẹn ông G ra Văn phòng công chứng Phạm Văn C để ký giấy ủy quyền cho người có tên là Nguyễn Văn V để thực hiện việc trích lục, trích đo đạc bản đồ địa chính, trích lục, trích đo đạc tách thửa đất, xác nhận tình trạng bất động sản, chuyển mục đích sử dụng đất và trích lục hồ sơ nguồn gốc đất. Sau đó, ông K1 báo không ủy quyền cho ông V nữa. Ngày 19/10/2020, ông K1 yêu cầu ông G ký giấy ủy quyền cho bà Lâm Thị Thanh K đi làm hồ sơ đo đạc tách thửa nhưng không thực hiện.

Đến cuối năm 2021, ông K1 có thỏa thuận với ông G chuyển nhượng thêm phần đất cây lâu năm có diện tích còn lại khoảng 26m², vị trí đất kẹp giữa hai thửa đất số 350 (bà K đứng tên) và một phần thửa 202 cũ có nhà bà P, mục đích ông K1 nhận chuyển nhượng thêm đất để cho khuôn viên hai phần đất liền nhau (thửa 350 và thửa mới 1164-1) và đảm bảo đủ điều kiện tách thửa. Giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng và thỏa thuận giao nhận tiền tại văn phòng công chứng ngay sau khi vợ chồng ông G ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên mua lại đất từ ông K1, bà K. Cùng thời điểm đó, ông K1 có đưa cho ông G xem một Giấy biên nhận đặt cọc đề ngày 14/04/2019 giữa đại diện bên bán là ông Lâm Sơn K1, đại diện bên mua gồm ông Hoàng Đình T và ông Nguyễn Văn T3, người làm chứng tên Lưu Hoàng Khánh. Theo nội dung biên nhận đặt cọc này thì ông T, ông T3 mua 2 phần đất do ông G và bà K đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, bao gồm: các thửa đất số 202, 242, 350 tờ bản đồ 92, tổng diện tích chung 486m² (trong đó thửa 350 có diện tích 300m²; thửa 202 và 242 có diện tích 186m²), diện tích thổ cư ONT là 223m² (trong đó thửa 350 có 163m² ONT, thửa 202 + 242 cũ có 60m² ONT), tổng giá bán là 3.300.000.000 đồng. Ông G tin tưởng vào tờ giấy biên nhận đặt cọc.

Sau khi thỏa thuận với ông G, ông K1 có nói là sẽ gộp chung 3 phần đất nhận chuyển nhượng trong 03 đợt (đợt 1 diện tích khoảng 166m²; đợt 2 mở rộng đường đi diện tích khoảng 20m²; đợt 3 vị trí đất kẹp giữa thửa 350 với phần đất nhà bà P diện tích khoảng 26m²). Đến ngày 28/02/2022, ông Lâm Sơn K1 (là cha đẻ của nguyên đơn Lâm Thị Thanh K) yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn G đến Văn phòng công chứng ký tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng (mua lại đất) từ ông K1 (đại diện cho bà K) tên là Lê Thị Thanh T1h Thủy (vợ ông Hoàng Đình T), diện tích đất đo đạc thực tế được gộp chung (cho 03 lần chuyển nhượng) là 224,8m² (trong đó có 60m² ONT; 164,8m² CLN) có số thửa mới 1164-1, tờ bản đồ 92. Được đăng ký biến động tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/01/2023. Diện tích đất còn lại của ông G trên giấy chứng nhận là 1.421m² (200m² ONT; 1.221m² CLN). Tại văn phòng công chứng, ông Lâm Sơn K1 là người giao số tiền chuyển nhượng đất đợt 3 đối với diện tích 26m² đất là 400.000.000 đồng cho ông G.

Trên thực tế, ông G chỉ chuyển nhượng đất cho duy nhất một người là ông Lâm Sơn K1 (cha bà K), bà K do ông K1 đại diện trong tất cả các thỏa thuận, giao dịch bằng giấy đặt cọc (giấy tay) ngày 29/12/2017. Sau này vì trách nhiệm của mình với cha con ông K1, bà K và ông G ký hợp đồng thẳng qua tên người mua

sau cùng là bà T1 vợ ông T. Giữa vợ chồng ông G và bà Lê Thị Thanh T1h Thủy trước khi ra văn phòng công chứng chưa từng gặp gỡ, không có bất cứ một văn bản thỏa thuận hay giao kết gì về việc đặt cọc chuyển nhượng 224,8m² đất này; cũng không có giấy tờ thanh toán giao nhận tiền bạc gì ngoài số tiền 400.000.000 đồng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng công chứng. Trước sau, ông K1 chính là người trực tiếp giao dịch mua bán với vợ chồng ông T, bà T1 và hai bên tự giao nhận tiền bạc với nhau, ông G không biết và không liên quan. Do chủ quan, thiếu hiểu biết ông G không lấy lại bản chính Giấy đặt cọc ngày 29/12/2017 từ ông Lâm Sơn K1 để hủy bỏ.

Những nội dung khác bị đơn đã trình bày cụ thể tại Biên bản lấy lời khai ngày 14/12/2023 và đơn trình bày ý kiến ngày 27/12/2024. Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, bị đơn không có ý kiến, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh S trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 792817, sổ vào sổ cấp GCN CS12748, thửa đất số 417, tờ bản đồ số 81, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 18/01/2023 cho bà Lê Thị Thanh T1, đăng ký biến động (chuyển nhượng) cho bà Lê Thị L ngày 04/12/2023, bà L không đồng ý, vì: Việc chuyển nhượng giữa nguyên đơn (bà Lâm Thị Thanh K) với bị đơn (ông G) và giữa ông G với ông T, bà T1 thì bà L hoàn toàn không biết. Vào ngày 10/11/2023, khi bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà L căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho bà T1. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L từ ông T và bà T1 là được công chứng, chứng thực hợp pháp và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 1190, tờ bản đồ số 92 tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Theo Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu tài sản giao dịch đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền trước khi được chuyển giao cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch chuyển giao tài sản có hiệu lực, quyền lợi của người thứ ba ngay tình vẫn được bảo vệ ngay cả khi giao dịch dân sự ban đầu vô hiệu. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự: “Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu...”. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L từ bà T1 và ông T là hoàn toàn hợp pháp. Bà L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Như vậy, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 792817, sổ vào sổ cấp GCN CS12748, thửa đất số 1190, tờ bản đồ số 92, do

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 18/01/2023 cho bà Lê Thị Thanh T1, đăng ký biến động (chuyển nhượng) cho bà Lê Thị L ngày 04/12/2023 là hoàn toàn không có cơ sở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Đình T trình bày:

Do trước kia vợ chồng ông T có mua của ông K1 thửa đất số 350 (bà K là người đứng Giấy chứng nhận), nên bà K có ký cho tôi hợp đồng ủy quyền được toàn quyền quản lý, chuyển nhượng thửa đất trên. Khoảng năm 2019, giữa tôi và ông K1 có giao dịch mua bán, chuyển nhượng một phần thửa đất 202, 242, tờ bản đồ 9-2 (A2), tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, mục đích để nhập hai thửa lại với nhau, với giá chuyển nhượng hai thửa là 2.200.000.000 đồng. Đến ngày 28/02/2022, vợ tôi là bà Lê Thị Thanh T1 có ký hợp đồng với ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị P1 để nhận chuyển nhượng thửa đất 1164-1 (thửa tách từ thửa 202, 242), tờ bản đồ 9-2 (A2). Sau khi chuyển nhượng, tôi hợp hai thửa lại với nhau thành thửa 1190, tờ bản đồ 9-2 (A2), tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Mọi giao dịch tôi đều làm việc với ông Lâm Sơn K1, còn bà K là ai tôi không biết. Sau khi chuyển nhượng, ông K1 có nói với tôi là còn thiếu tiền đất của ông G nên vợ chồng tôi có thanh toán cho ông G số tiền 400.000.000 đồng. Về nguồn gốc thửa đất, tôi biết đây là đất của bà P (chị ông G) nhưng do ông G đứng tên nên ông G ký. Ông K1 là người dẫn tôi đến gặp ông G để mua đất vì đất này đứng tên ông G, ông G bán cho ông K1 nhưng chưa sang tên. Còn việc giao dịch trước kia giữa ông G và ông K1 như thế nào tôi không biết. Khi chúng tôi chuyển nhượng là thửa đất trống.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh T1 trình bày:

Thống nhất lời trình bày của ông T và không trình bày gì thêm. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tôi không có ý kiến và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P trình bày:

Bà P là em ruột của ông G. Trước kia, phần đất chuyển nhượng cho bà K là đất cha mẹ cho bà sinh sống, tuy nhiên ông G là người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông G nhận tiền và ký giao dịch với bà K, tôi có biết; sau khi chuyển nhượng, ông G có đưa cho tôi số tiền 750.000.000 đồng, tôi trả phí cho người môi giới và có gửi lại ông G một phần là 345.000.000 đồng. Việc giao dịch mua bán thửa đất trên, tôi làm việc với ông Lâm Sơn K1, còn bà K là ai tôi không rõ; sau này ông G ký giấy tờ gì với bà K hay ai liên quan đến thửa đất này tôi không biết. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tôi không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Phương trình B:

Thống nhất lời trình bày của bị đơn và không trình bày gì thêm. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tôi đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 298/2025/DSST ngày 29/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm Thị Thanh K đối với bị đơn ông Nguyễn Văn G về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Buộc ông Nguyễn Văn G và bà Nguyễn Thị P1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà Lâm Thị Thanh K số tiền là 1.020.000.000 đồng (Một tỷ không trăm hai mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 11/11/2025, nguyên đơn bà Lâm Thị Thanh K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng xác định quan hệ tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn G và bà Nguyễn Thị P1 có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn bà Lâm Thị Thanh K số tiền 2.145.000.000 đồng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lâm Thị Thanh K trong hạn luật định và đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất: Ngày 29/12/2017, giữa ông G và bà Lâm Thị Thanh K có ký Giấy đặt cọc để chuyển nhượng một phần thửa đất số 202, 242 (hiện nay là một phần thửa đất số 1190), tờ bản đồ số 9-2 (A1), giá trị nhận chuyển nhượng là 750.000.000 đồng. Ngày 13/01/2018, bà K nhận chuyển nhượng thêm của ông G diện tích 18m² (ngang 01m, dài 18m) với giá trị 270.000.000 đồng. Tổng số tiền chuyển nhượng là 1.020.000.000 đồng.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy đặt cọc ngày 29/12/2017 và công nhận bà Lâm Thị Thanh K là người có quyền sử dụng diện tích 180m², gồm 73,4m² đất ở và 106,6m² đất cây lâu năm thuộc một phần thửa đất 1190 (trước đây là một phần thửa đất số 202, 242), tờ bản đồ số 9-2 (A2), tọa lạc tại: khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương giữa ông Nguyễn Văn G và bà Lâm Thị Thanh K.

Bị đơn ông G cho rằng chỉ chuyển nhượng đất cho duy nhất ông Lâm Sơn K1 (cha bà K), bà K do ông K1 đại diện trong tất cả các thỏa thuận, giao dịch bằng giấy đặt cọc (giấy tay) ngày 29/12/2017. Sau này vì trách nhiệm với cha con ông K1, bà K, ông G ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp cho bà T1 (vợ ông T). Tuy nhiên, sau khi bản án sơ thẩm buộc ông G, bà P1 liên đới trả cho bà K số tiền 1.020.000.000 đồng, bị đơn không kháng cáo. Do đó, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự về phạm vi xét xử phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lâm Thị Thanh K.

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng: Phần đất tranh chấp hiện đang đứng tên bà Lê Thị L. Tại thời điểm bà L giao dịch với bà T1 để nhận chuyển nhượng thửa đất số 1190, bà L căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà T1 để xác lập hợp đồng. Bà L không thể biết một phần thửa đất số 1190 đã được ông G chuyển nhượng cho bà K. Sau khi ký hợp đồng, bà L đã đăng ký quyền sử dụng đất và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cập nhật biến động vào ngày 04/12/2023. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà T1 và bà L không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bà L là người thứ ba ngay tình khi giao kết hợp đồng với bà T1 và được pháp luật bảo vệ. Do đó, yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng của bà K đối với phần đất tranh chấp là không có căn cứ.

Mặt khác, xét thấy bên nhận chuyển nhượng là bà K đã thanh toán đủ tiền, bên chuyển nhượng là ông G đã giao đất cho bà K quản lý, sử dụng; các bên đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, nên thỏa thuận đặt cọc đã chuyển hóa thành giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là chưa phù hợp; quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy đặt cọc ngày 29/12/2017: Các bên thỏa thuận ngày 29/01/2018 ra phòng công chứng ký hợp đồng. Nguyên đơn xác định chỉ chuyển nhượng một phần thửa đất và biết phải tiến hành thủ tục tách thửa nhưng vẫn chấp nhận rủi ro. Việc ông G ủy quyền cho ông Nguyễn Văn V (ngày 07/10/2020) và cho bà Lâm Thị Thanh K (ngày 19/10/2020) để thực hiện thủ tục tách thửa nhưng không thành công, sau đó sổ đỏ bản chính được giao lại cho ông G. Do các bên không thực hiện được việc tách thửa và không thông báo thời gian cụ thể để ký hợp đồng chính thức, nên hợp đồng chuyển nhượng theo Giấy đặt cọc ngày 29/12/2017 vô hiệu do đối tượng hợp đồng không thể thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu của hai bên là ngang nhau.

Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà K yêu cầu ông G trả lại số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại giá trị phần đất diện tích 180m² (trong đó có 73,4m² đất ở, còn lại là đất cây lâu năm theo biên bản định giá ngày 13/3/2024).

Xét tại Giấy đặt cọc ngày 29/12/2017, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất 202, 242. Các bên thống nhất vị trí chuyển nhượng tại phần đất gắn liền với căn nhà cấp 4. Vì vậy, mặc dù không có thỏa thuận cụ thể về loại đất chuyển nhượng, nhưng bản thân ông G đã giao đất chuyển nhượng, trên đất có căn nhà cấp 4 cho ông K1, bà K và theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông G, thửa 202 có 43m² đất ở. Do đó, có căn cứ xác định hai bên giao dịch gồm 43m² đất ở và 137m² đất cây lâu năm. Quá trình tố tụng, ông G và bà P1 thừa nhận đã nhận 1.020.000.000 đồng của bà K, nên có trách nhiệm liên đới trả lại.

Về bồi thường thiệt hại: Thiệt hại là sự chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm thỏa thuận và thời điểm hiện tại. Giá trị quyền sử dụng đất theo định giá: (43m² x 20.000.000 đồng/m²) + (137m² x 17.000.000 đồng/m²) = 3.189.000.000 đồng. Chênh lệch là: 3.189.000.000 – 1.020.000.000 = 2.169.000.000 đồng. Với lỗi ngang nhau (50%), bị đơn (ông G, bà P1) phải bồi thường cho bà K số tiền 1.084.500.000 đồng.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định, bị đơn là người cao tuổi có đơn xin miễn.

[5] Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn bà Lâm Thị Thanh K không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Lâm Thị Thanh K.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 298/2025/DSST ngày 29/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm Thị Thanh K đối với bị đơn ông Nguyễn Văn G về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 180m², gồm 73,4m² đất ở và 106m² đất cây lâu năm thuộc một phần thửa đất 1190 (trước đây là một phần của thửa đất số 202, 242), tờ bản đồ số 9-2 (A2), tọa lạc tại: Khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương giữa ông Nguyễn Văn G và bà Lâm Thị Thanh K theo Giấy đặt cọc ngày 29/12/2017 có hiệu lực pháp luật.

Công nhận cho bà K là người có quyền sử dụng đất diện tích 180m², gồm 73,4m² đất ở và 106,6m² đất cây lâu năm thuộc một phần thửa đất 1190 (trước đây là một phần của thửa đất số 202, 242), tờ bản đồ số 9-2 (A2), tọa lạc tại: Khu

phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Bản đồ phục vụ tranh chấp ngày 23/5/2024.

Kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 792817, số vào sổ cấp GCN CS12748, thửa đất số 1190, tờ bản đồ số 92, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T4 cấp ngày 18/01/2023 cho bà Lê Thị Thanh T1, đăng ký biến động (chuyển nhượng) cho bà Lê Thị L ngày 04/12/2023.

2.2. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy đặt cọc ngày 29/12/2017 là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn G và bà Nguyễn Thị P1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà Lâm Thị Thanh K số tiền 1.020.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà Lâm Thị Thanh K số tiền 1.084.500.000 đồng. Tổng cộng là: 2.104.500.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án không thi hành án, thì hàng tháng còn chịu tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2.3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn phải chịu 5.304.532 đồng, đã thực hiện xong.

2.4. Về án phí sơ thẩm:

Bà Lâm Thị Thanh K phải chịu 900.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0013126 ngày 29/9/2023 và số 0009601 ngày 28/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Ông Nguyễn Văn G và bà Nguyễn Thị P1 được miễn.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Lâm Thị Thanh K số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0040019 ngày 20/11/2025 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 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;

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

- Đương sự;
- Lưu: HS, VP (16).



Nguyễn Trung Dũng