

**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: 700/2025/DS-PT

Ngày: 24/6/2025

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 Đào Hồng Cảnh

*Các Thẩm phán:*

1. Bà Lê Thu Thủy

2. Bà Trần Mỹ Cúc

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Thị Lệ Chiêu – 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 Hoàng Thị Hoài Phương – Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 6 năm 2025 tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 349/TLPT-DS ngày 13 tháng 3 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2025/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2024/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 6260/2025/QĐPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ông Phạm Đ, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố 2, phường BC, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*2. Bị đơn:* Ông Dương S, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: phường P, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Dương S: Ông Vũ T, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: phường BT, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Tổ 6, Khu phố 4 (nay là Khu phố 11), phường TB, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T1: Ông Nguyễn Đăng K, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 6, Khu phố 4 (nay là Khu phố 11), phường TB, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Phạm V, sinh năm 1973 (có mặt tại phiên tòa nhưng vắng mặt khi tuyên án).

Địa chỉ: Khu phố 2, phường BC, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Phạm P, sinh năm 1976 (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 2, phường BC, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Phạm V1, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố 2, phường PM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1980 (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.6. Ông Phạm Hoàng N1, sinh năm 1983 (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố 2, phường BC, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Công ty cổ phần Kinh doanh P.

Địa chỉ: Khu phố 1, Phường AK, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ T, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: phường BT, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Văn phòng Công chứng Đ (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phạm Đ trình bày:*

Nguồn gốc phần đất có diện tích 2490,02 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 18/5/2004 hồ sơ gốc số 2357/2004, được ông Phạm B, bà Nguyễn B1 sử dụng ổn định lâu dài không có tranh chấp. Ông B chết năm 1995, bà B1 chết năm 1998 để lại thừa kế cho các ông (bà) Nguyễn Thị T1, Phạm V, Phạm V1, Phạm P, Phạm Thị N, Phạm Hoàng N1 và Phạm Đ.

Ngày 11/01/2018, ông Phạm V nhân danh chính mình và nhận sự ủy quyền của ông Đ theo Hợp đồng ủy quyền số 025319 ngày 27/11/2017 và nhận sự ủy quyền của bà T1, ông P, ông V1, bà N, ông N1 theo Hợp đồng ủy quyền số 025343 ngày 27/11/2017 đã ký thỏa thuận hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất với ông Dương S diện tích đất chuyển nhượng là 1590,7 m<sup>2</sup>.

Ngày 05/02/2018, các bên ký hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Đ. Trong diện tích đất 1590,7 m<sup>2</sup>, ông Đ chuyển nhượng cho ông S tổng cộng 217,06 m<sup>2</sup>, trong đó phần trong thửa 47-1 là 148,55 m<sup>2</sup>, phần trong thửa 47-2 là 68,51 m<sup>2</sup>. Ở thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức ngày 05/02/2018, ông S chưa vi phạm cam kết trong hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông S vi phạm. Dù đã được gia hạn nhiều lần, nhưng ông S vẫn không thể thực hiện được cam kết trong hợp đồng. Vì vậy, ông Đ khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Dương S yêu cầu hủy bỏ phần của ông Đ trong thỏa thuận Hợp đồng đặt cọc lập ngày 11/01/2018, Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất lập ngày 05/02/2018 với ông S và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết:

- Hủy (phần của ông Đ) trong hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất lập ngày 05/02/2018 tại Văn phòng Công chứng Đ; Lập lại hợp đồng mới có diện tích chuyển nhượng thay đổi trong phần của ông Đ, theo đó ông Đ chỉ bán cho ông S 68,51 m<sup>2</sup> và chấm dứt thỏa thuận hợp đồng đặt cọc lập ngày 11/01/2018 vì ông S vi phạm hợp đồng, số tiền đặt cọc 142.857.000 đồng thuộc về ông Đ theo thỏa thuận xử lý tiền đặt cọc.

- Yêu cầu ông S bồi thường cho ông Đ số tiền 217.060.000 đồng vì vi phạm hợp đồng; Yêu cầu ông S trả lại phần đất có diện tích 148,55 m<sup>2</sup> cho ông Đ, đơn giá 10.000.000 đồng/m<sup>2</sup> tương đương với số tiền 1.485.500.000 đồng, vị trí trên thửa 47-1 mặt tiền hướng ra đường, ông Đ trả lại cho ông S 1.485.500.000 đồng; thời điểm ký lại hợp đồng là lúc ông Đ sẽ trả tiền cho ông S; Yêu cầu ông S trả tiền chi phí đi lại, giấy tờ, thời gian mất việc cho ông Đ khi đi chứng thực tài liệu, chứng từ và khi tham gia vụ kiện là 1.000.000 đồng.

*Bị đơn ông Dương S có người đại diện theo ủy quyền ông Vũ T trình bày:* Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị T1.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị T1 có người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Đăng K trình bày: Thống nhất nội dung trình bày giống với yêu cầu của ông Phạm Đ và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu độc lập:

- Hủy (phần của bà T1) trong hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất lập ngày 05/02/2018 tại Văn phòng công chứng Đ; Lập lại hợp đồng mới có diện tích chuyển nhượng thay đổi trong phần của bà T1, theo đó bà T1 chỉ bán cho ông S 28,22 m<sup>2</sup> và chấm dứt thỏa thuận hợp đồng đặt cọc lập ngày 11/01/2018 tại Văn phòng Công ty TNHH Kinh doanh P vì ông S vi phạm hợp đồng, số tiền đặt cọc 142.857.000 đồng thuộc về bà T1 theo thỏa thuận xử lý tiền đặt cọc.

- Yêu cầu ông S bồi thường cho bà T1 187.050.000 đồng vì vi phạm hợp đồng ngày 05/02/2018; Yêu cầu ông S trả lại phần đất có diện tích 158,83 m<sup>2</sup> cho bà T1, đơn giá 10.000.000 đồng/m<sup>2</sup> tương đương với số tiền 1.588.300.000 đồng, vị trí trên

thửa 47-1 mặt tiền hướng ra đường, bà T1 trả lại cho ông S 1.588.300.000 đồng, thời điểm ký lại hợp đồng là lúc bà T1 sẽ trả tiền cho ông S và nhận lại đất; Yêu cầu ông S trả tiền chi phí đi lại, giấy tờ, thời gian mất việc cho bà T1 khi đi chứng thực tài liệu, chứng cứ và khi tham gia vụ kiện là 1.000.000 đồng.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm:* Các ông (bà) Phạm V, Phạm V1, Phạm P, Phạm Thị N, Phạm Hoàng N1 không có kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đ và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T1.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng công chứng Đ có người đại diện theo pháp luật bà Trần Kim L trình bày: Việc Văn phòng công chứng Đ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất số công chứng 002821 quyền số 29/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/02/2018 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty cổ phần Kinh doanh P có người đại diện theo ủy quyền ông Vũ T trình bày: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị T1.

Cấp sơ thẩm đã nhận định và quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Phạm Đ, cụ thể:

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Đ về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất lập ngày 05/02/2018 tại Văn phòng Công chứng Đ (hủy phần của ông Đ trong hợp đồng) lập lại hợp đồng mới có diện tích chuyển nhượng thay đổi trong phần của ông Đ, theo đó ông Đ chỉ bán cho ông S 68,51 m<sup>2</sup> và chấm dứt thỏa thuận hợp đồng đặt cọc lập ngày 11/01/2018 vì ông S vi phạm hợp đồng, số tiền đặt cọc 142.857.000 đồng thuộc về ông Đ theo thỏa thuận xử lý tiền đặt cọc.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Đ về việc buộc ông S bồi thường cho ông Đ 217.060.000 đồng; Buộc ông S trả lại phần đất có diện tích 148,55m<sup>2</sup> cho ông Đ, đơn giá 10.000.000 đồng/m<sup>2</sup> tương đương với số tiền 1.485.500.000 đồng, vị trí trên thửa 47-1 mặt tiền hướng ra đường, ông Đ trả lại cho ông S 1.485.500.000 đồng; thời điểm ký lại hợp đồng là lúc ông Đ sẽ trả tiền cho ông S và buộc ông S trả tiền chi phí đi lại, giấy tờ, thời gian mất việc cho ông Đ khi đi chứng thực tài liệu, chứng từ và khi tham gia vụ kiện là 1.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị T1, cụ thể:

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất lập ngày 05/02/2018 tại Văn phòng Công chứng Đ (hủy phần của bà T1 trong hợp đồng); lập lại hợp đồng mới có diện tích chuyển nhượng thay đổi trong phần của bà T1, theo đó bà T1 chỉ bán cho ông S 28,22 m<sup>2</sup> và chấm dứt thỏa thuận hợp đồng đặt cọc lập ngày 11/01/2018 tại Văn

phòng Công ty cổ phần Kinh doanh P vì ông S vi phạm hợp đồng, số tiền đặt cọc 142.857.000 đồng thuộc về bà T1 theo thỏa thuận xử lý tiền đặt cọc.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T1 về việc buộc ông S bồi thường cho bà T1 187.050.000 đồng vì vi phạm hợp đồng ngày 05/02/2018; Buộc ông S trả lại phần đất có diện tích 158,83 m<sup>2</sup> cho bà T1, đơn giá 10.000.000 đồng/m<sup>2</sup> tương đương với số tiền 1.588.300.000 đồng, vị trí trên thửa 47-1 mặt tiền hướng ra đường, bà T1 trả lại cho ông S 1.588.300.000 đồng thời điểm ký lại hợp đồng là lúc bà T1 sẽ trả tiền cho ông S và nhận lại đất và buộc ông S trả tiền chi phí đi lại, giấy tờ, thời gian mất việc cho bà T1 khi đi chứng thực tài liệu, chứng cứ và khi tham gia vụ kiện là 1.000.000 đồng.

Ngoài ra cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 22/01/2025, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T có Quyết định kháng nghị Bản án sơ thẩm số 61/2025/DS-ST ngày 13/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố T với nội dung: Đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do chưa thu thập đầy đủ kết quả xác minh về nguồn gốc, hồ sơ pháp lý, phần diện tích các bên thực hiện chuyển nhượng có tranh chấp nằm trong hay ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

Ngày 24/01/2025, ông Phạm Đ có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị hủy Bản án sơ thẩm số 61/2025/DS-ST ngày 13/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố T với lý do cấp sơ thẩm xét xử không khách quan, vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, không công bố lại tài liệu chứng cứ trong phiên xét xử, làm thất lạc tài liệu chứng cứ, triệu tập thiếu người tham gia tố tụng là ông Phan B, xác định sai tư cách người tham gia tố tụng, cụ thể Công ty cổ phần Kinh doanh P phải là bị đơn mà không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, bản án ghi không đủ nội dung phản biện của nguyên đơn.

Ngày 24/01/2025, ông Nguyễn Đăng K là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T1 có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị hủy Bản án sơ thẩm số 61/2025/DS-ST ngày 13/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố T với lý do cấp sơ thẩm xét xử không khách quan, vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, không công bố lại tài liệu chứng cứ trong phiên xét xử, làm thất lạc tài liệu chứng cứ, triệu tập thiếu người tham gia tố tụng là ông Phan B, xác định sai tư cách người tham gia tố tụng, cụ thể Công ty cổ phần Kinh doanh P phải là bị đơn mà không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, bản án ghi không đủ nội dung phản biện của bà T1.

\* Tại phiên tòa:

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút lại Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T.

Ông Phạm Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo là đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm không khách quan, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như không công khai chứng cứ, làm thất lạc tài liệu chứng cứ, xác định tư cách người tham gia tố tụng không đúng, không ghi đầy đủ chi phí tố tụng.

Ông Nguyễn Đăng K đại diện của bà T1: Cũng đề nghị hủy án sơ thẩm như yêu cầu của ông Đ, bổ sung cấp sơ thẩm không ghi nhận lời trình bày của bà T1 và không giải quyết yêu cầu.

Ông Vũ T đại diện của ông Dương S trình bày: Không chấp nhận kháng cáo của ông S và bà T1, thống nhất với ý kiến rút kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Phạm V trình bày: Thống nhất với ý kiến của ông Đ và bà T1.

Ông Phạm V1 trình bày: Thống nhất với ý kiến của ông Đ và bà T1.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu tại phiên tòa: Xác định việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật. Về nội dung, kháng cáo của ông Đ và bà T1 là không có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh luận giữa các bên đương sự; Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thời hạn và thủ tục kháng nghị, kháng cáo:

Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T là trong hạn luật định.

Ông Phạm Đ và ông Nguyễn Đăng K(đại diện của bà Nguyễn Thị T1) nộp đơn kháng cáo trong hạn luật định, nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn quy định tại Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên kháng cáo là hợp lệ và được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T:

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản rút lại Quyết định kháng nghị nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T.

[3] Xét kháng cáo của ông Phạm Đ:

Ông Đ kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ và chứng minh không theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và vi phạm nghiêm trọng khác về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Tuy nhiên, ông Đ không cung cấp được các tài liệu chứng cứ để chứng minh cho các yêu cầu của mình. Hội đồng xét xử nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ và chứng minh theo đúng quy định tại Chương VII Bộ luật Tố tụng dân sự để giải quyết vụ án. Ngoài ra, theo đơn khởi kiện và các đơn bổ sung đơn khởi kiện của ông Đ thì điều xác định bị đơn là ông Dương S, trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm xác định Công ty cổ phần Kinh doanh P là người có quyền và nghĩa vụ liên quan là đúng quy định pháp luật. Do đó, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm theo quy định tại Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự của ông Phạm Đ là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Đăng K đại diện của bà Nguyễn Thị T1:

Cũng như phân tích tại mục [3] thì ông K cũng như ông Đ cũng không cung cấp được các tài liệu chứng cứ để chứng minh cho các yêu cầu của mình. Do đó yêu cầu kháng cáo của ông K cũng không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Về nội dung vụ án:

Ngày 18/5/2004, Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 2357/2004 cho ông Phạm V, sinh năm 1973 là đại diện thừa kế của ông Phạm B (chết năm 1995) và bà Nguyễn B1 (chết năm 1998), thuộc thửa đất số 293, 294, tờ bản đồ số 1, diện tích 2490,2 m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường BC, thành phố T, cập nhật sang tên để thừa kế cho bà Nguyễn Thị T1, ông Phạm V, ông Phạm V1, ông Phạm P, bà Phạm Thị N, ông Phạm Hoàng N1 và ông Phạm Đ ngày 28/8/2017.

Ngày 27/11/2017, tại Văn phòng Công chứng Đ, bà Nguyễn Thị T1, ông Phạm V1, ông Phạm P, bà Phạm Thị N, ông Phạm Hoàng N1 và ông Phạm Đ ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 025319 và số 025343, quyền số 254/TP/CC-SCC/HĐGD cho ông Phạm V được quyền "...mua bán, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp..." tài sản của các đồng thừa kế nêu trên.

Ngày 05/02/2018, tại Văn phòng Công chứng Đ, ông Phạm V vừa nhân danh chính mình vừa đại diện cho các ông (bà) Nguyễn Thị T1, Phạm V1, Phạm P, Phạm Thị N, Phạm Hoàng N1 và Phạm Đ theo Hợp đồng ủy quyền số 025343 và 025319 ngày 27/11/2017 (bên chuyển nhượng – bên A) và ông Dương S (bên nhận chuyển nhượng – bên B) ký hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất. Theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng thì bên A đồng ý chuyển nhượng cho bên B một phần quyền sử dụng đất với diện tích là 1.590,7 m<sup>2</sup>, diện tích, vị trí một phần quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 47 (được đánh số là thửa 47-1 và 47-2), tờ bản đồ số 34 (BĐĐC), phường BC, quận T (theo Tài liệu năm 2003) được thể hiện trong bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đo đạc bản đồ và Kiến trúc Nam Việt Lập ngày 31/01/2018.

Tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện cũng như sự thừa nhận của đương sự thì ông S là người chỉ đứng tên thay cho Công ty cổ phần Kinh doanh P để ký thỏa thuận đặt cọc và nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích là 1.590,7 m<sup>2</sup> từ ông Phạm V vừa nhân danh chính mình vừa đại diện cho các ông (bà) Nguyễn Thị T1, Phạm V1, Phạm P, Phạm Thị N, Phạm Hoàng N1 và Phạm Đ theo Hợp đồng ủy quyền số 025343 và 025319 ngày 27/11/2017.

[5.1] Về yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đ:

Thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ngày 05/02/2018 và thỏa thuận hợp đồng đặt cọc lập ngày 11/01/2018 thì các bên đã hoàn thành quyền và nghĩa vụ các bên là nhận tiền và giao đất xong, phía bị đơn đã nhận đất và mở đường theo quy định.

Tòa cấp sơ thẩm đã nhận định các bên đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất nên bác yêu cầu khởi kiện của ông Đ về hủy hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất lập ngày 05/02/2018 tại Văn phòng Công chứng Đ (hủy phần của ông Đ trong hợp đồng) và bác yêu cầu buộc ông Dương S bồi thường cho ông Phạm Đ 217.060.000 đồng vì vi phạm hợp đồng; Buộc ông S trả lại phần đất có diện tích 148,55 m<sup>2</sup> cho ông Đ, đơn giá 10.000.000 đồng/m<sup>2</sup> tương đương với số tiền 1.485.500.000 đồng, vị trí trên thửa 47-1 mặt tiền hướng ra đường, ông Đ trả lại cho ông S 1.485.500.000 đồng, thời điểm ký lại hợp đồng là lúc ông Đ sẽ trả tiền cho ông S và buộc ông S trả tiền chi phí đi lại, giấy tờ, thời gian mất việc cho ông Đ khi đi chứng thực tài liệu, chứng từ và khi tham gia vụ kiện là 1.000.000 đồng là đúng pháp luật.

[5.2] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị T1:

Yêu cầu của bà T1 về nội dung cũng không khác gì so với yêu cầu của ông Đ. Tòa cấp sơ thẩm cũng đã nhận định và bác yêu cầu này của bà T1 là đúng pháp luật.

[6] Về ý kiến phát biểu của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Do yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Đ là không có cơ sở chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng phí phúc thẩm đã nộp. Bà Nguyễn Thị T1 là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 307, 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016; Điểm c Khoản 1 Điều 2, Điều 4, Điều 6, Điểm b Khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao,



1. Chấp nhận việc rút kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối với Quyết định kháng nghị số 39/QĐKNPT-VKS-DS ngày 22/01/2025 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T.

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Đ và kháng cáo của ông Nguyễn Đăng Khoa là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2025/DS-ST ngày 13/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố T.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Phạm Đ tại phiên tòa sơ thẩm cụ thể:

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Đ về việc Hủy hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất lập ngày 05/02/2018 tại Văn phòng công chứng Đ (hủy phần của ông Đ trong hợp đồng) lập lại hợp đồng mới có diện tích chuyển nhượng thay đổi trong phần của ông Đ, theo đó ông Đ chỉ bán cho ông S 68,51m<sup>2</sup> và chấm dứt thỏa thuận hợp đồng đặt cọc lập ngày 11/01/2018 vì ông S vi phạm hợp đồng, số tiền đặt cọc 142.857.000 đồng thuộc về ông Đ theo thỏa thuận xử lý tiền đặt cọc.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Đ về việc buộc ông S bồi thường cho ông Đ 217.060.000 đồng; buộc ông S trả lại phần đất có diện tích 148,55m<sup>2</sup> cho ông Bằng, đơn giá 10.000.000 đồng/m<sup>2</sup> tương đương với số tiền 1.485.500.000 đồng, vị trí trên thửa 47-1 mặt tiền hướng ra đường, ông Đ trả lại cho ông S 1.485.500.000 đồng; thời điểm ký lại hợp đồng là lúc ông Đ sẽ trả tiền cho ông S và buộc ông S trả tiền chi phí đi lại, giấy tờ, thời gian mất việc cho ông Đ khi đi chứng thực tài liệu, chứng từ và khi tham gia vụ kiện là 1.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị T1 tại phiên tòa sơ thẩm cụ thể:

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất lập ngày 05/02/2018 tại Văn phòng công chứng Đ (hủy phần của bà T1 trong hợp đồng); Lập lại hợp đồng mới có diện tích chuyển nhượng thay đổi trong phần của bà T1, theo đó bà T1 chỉ bán cho ông S 28,22m<sup>2</sup> và chấm dứt thỏa thuận hợp đồng đặt cọc lập ngày 11/01/2018 tại Văn phòng Công ty cổ phần kinh doanh Xây dựng DV & TV Phú Quang vì ông S vi phạm hợp đồng, số tiền đặt cọc 142.857.000 đồng thuộc về bà T1 theo thỏa thuận xử lý tiền đặt cọc.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T1 về việc buộc ông S bồi thường cho bà T1 187.050.000 đồng vì vi phạm hợp đồng ngày 05/02/2018; Buộc ông S trả lại phần đất có diện tích 158,83 m<sup>2</sup> cho bà T1, đơn giá 10.000.000 đồng/m<sup>2</sup> tương đương với số tiền 1.588.300.000 đồng, vị trí trên thửa 47-1 mặt tiền hướng ra

đường, bà T1 trả lại cho ông S 1.588.300.000 đồng, thời điểm ký lại hợp đồng là lúc bà T1 sẽ trả tiền cho ông S và nhận lại đất và buộc ông S trả tiền chi phí đi lại, giấy tờ, thời gian mất việc cho bà T1 khi đi chứng thực tài liệu, chứng cứ và khi tham gia vụ kiện là 1.000.000 đồng.

### 3. Về các chi phí tố tụng:

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 3.000.000 (ba triệu) đồng ông Phạm Đ phải chịu (đã nộp và thực hiện việc chi xong).

Về chi phí định giá 45.000.000 (bốn mươi lăm triệu) đồng ông Phạm Đ phải chịu (đã nộp và thực hiện việc chi xong).

### 4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Đ phải chịu 63.706.800 (sáu mươi ba triệu, bảy trăm lẻ sáu ngàn, tám trăm) đồng được căn trừ vào số tiền 31.553.400 (ba mươi một triệu, năm trăm năm mươi ba ngàn, bốn trăm) đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0024294 ngày 09/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự T; còn 32.153.400 (ba mươi hai triệu, một trăm năm mươi ba ngàn, bốn trăm) ông Đ phải nộp tiếp.

Bà Nguyễn Thị T1 được miễn án phí là 65.890.500 (sáu mươi lăm triệu, tám trăm chín mươi ngàn, năm trăm) đồng theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

### 5. Về án phí dân sự phúc thẩm :

Ông Phạm Đ phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0080382 ngày 14/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố T.

Bà Nguyễn Thị T1 được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

6. Quyền yêu cầu thi hành án: 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

### 7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành./.

***Nơi nhận:***

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Đường sự;
- Lưu.



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

**Đào Hồng Cảnh**