

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: 1066/2025/DS-PT

Ngày 03-9-2025

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: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - 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.

Ngày 03 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2025/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4166/2025/QĐ-PT ngày 31/7/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 14275/2025/QĐ-PT ngày 19/8/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Bình K, sinh năm 1979/2025/TLPT-DS ngày 25/7/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.1979; địa chỉ: tổ A, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đặng Phước Hoàng M, sinh năm 1974; địa chỉ: số F, N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: số F, Trần Quang K1, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/02/2024).

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Quốc P, sinh năm 1988; địa chỉ: tổ C, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Quách Thị D, sinh năm 1987;
2. Ông Đặng Văn N, sinh năm 1989;

Cùng địa chỉ thường trú: thôn U, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa (nay là xã Q, tỉnh Thanh Hóa); địa chỉ tạm trú: số C, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: đường Đ, khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Quý S; chức vụ: Chi cục trưởng.

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

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu T; chức vụ: Trưởng Văn phòng C.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Nguyễn Bình K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 25/01/2024, quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 09/12/2022, ông Nguyễn Quốc P và ông Nguyễn Bình K ký kết hợp đồng đặt cọc có nội dung: Ông P chuyển nhượng cho ông K diện tích đất 182,1m² thuộc thửa số 32, tờ bản đồ 22, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) Tân Uyên, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số DG794915, sổ vào sổ CS13006 ngày 08/12/2022 cho ông Nguyễn Quốc P, giá chuyển nhượng 1.250.000.000 đồng; hai bên cam kết đến ngày 09/01/2023 đến U, ký kết hợp đồng chuyển nhượng; trường hợp ông P không chuyển nhượng cho ông K thì ông P phải trả cọc và đền gấp hai số tiền cọc đã nhận.

Ông K đã đặt cọc cho ông P số tiền 650.000.000 đồng; đến ngày ký kết hợp đồng tại Văn phòng Công chứng thì ông P không thực hiện như cam kết; ông K đã nhiều lần liên hệ với ông P để thanh toán số tiền còn lại, hai bên ký kết hợp đồng nhưng ông P không thực hiện.

Ngày 14/3/2023, ông K nộp đơn khởi kiện yêu cầu Toà án buộc ông P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại biên bản hoà giải ngày 09/5/2023 của Toà án nhân dân thành phố Tân Uyên (hồ sơ vụ án dân

sự sơ thẩm thụ lý số 84/2023/TLST-DS ngày 11/4/2023 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc), ông P xác định do thửa đất số 32 không tách thửa được, khi nào chuyển nhượng được đất sẽ trả tiền cho ông K, không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông K do ông P chỉ có nơi ở duy nhất tại thửa đất số 32. Ngoài ra, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/6/2023, mẹ ông P là bà Vương Thị P1 cũng xác định ông P đang cư ngụ tại nhà đất trên thửa đất số 32, ngoài ông P thì không có ai quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất, tài sản trên thửa đất số 32.

Bản án số 54/2023/DS-ST ngày 27/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông K, huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 09/12/2022 (giấy đặt tiền cọc ngày 09/12/2022) giữa ông K với ông P, buộc ông P phải trả lại cho ông K số tiền cọc đã nhận 650.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K về việc buộc ông P đền cọc số tiền 650.000.000 đồng. Ông K đã làm đơn kháng cáo bản án trên. Bản án số 420/2023/DS-PT ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương chấp nhận kháng cáo của ông K, sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự thỏa thuận của ông K và ông P là huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 09/11/2022, ông P phải trả cho ông K số tiền cọc đã nhận 650.000.000 đồng và bồi thường thêm cho ông K số tiền 150.000.000 đồng.

Sau khi nhận được đơn yêu cầu thi hành án của ông K, ngày 18/10/2023, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên đã ban hành quyết định thi hành án theo yêu cầu của ông K. Ngày 20/10/2023, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên ban hành Quyết định số 07/QĐ-CCTHADS với nội dung: Tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của ông Nguyễn Quốc P, sinh năm 1988; địa chỉ: tổ C, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương đối với tài sản thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 22, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số DG 794915, số vào sổ CS13006 do UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/12/2022.

Tuy nhiên, ngày 07/11/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Bình Dương ban hành Công văn số 2299/CNTU-LT với nội dung không cập nhật nội dung Quyết định số 07/QĐ-CCTHADS ngày 20/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản thửa đất nêu trên của ông Nguyễn Quốc P. Lý do: Ngày 08/4/2023, ông Nguyễn Quốc P đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 32 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C cấp GCNQSDĐ số phát hành DK725007, số vào sổ CN13410 ngày 29/5/2023 cho bà Quách Thị D.

Thửa đất số 32, đang trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết nhưng lại chuyển nhượng cho người thứ ba là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2601, quyền số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2023 tại Văn phòng C giữa ông Nguyễn Quốc P với bà Quách Thị D.

Bị đơn ông Nguyễn Quốc P trình bày:

Giữa ông P và ông K không có quan hệ mua bán đất, do cần tiền làm ăn nên ông P có vay của ông K số tiền 650.000.000 đồng, lãi suất 05%/tháng, thời gian vay ông P không nhớ, ông P đóng tiền lãi đến tháng 01/2023 thì xin dừng đóng lãi và hứa tách thửa đất số 32, chuyển nhượng được đất sẽ trả tiền cho ông K, việc ký tên vào hợp đồng đặt cọc ngày 09/12/2022 là để đảm bảo cho việc vay tiền không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại thời điểm ngày 08/4/2023, ông P ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 32 cho bà D, đất thuộc quyền sử dụng của ông P, không có tranh chấp với ai nên hợp đồng giữa ông P với bà D tại Văn phòng C là đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, ông P đã nhận đủ tiền và bàn giao nhà, đất cho bà D quản lý sử dụng, hiện nay, bà D đã được cấp GCNQSDĐ. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quách Thị D trình bày:

Ngày 08/4/2023, giữa bà D và ông P có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C đối với diện tích đất 182,1m² thuộc thửa số 32 nêu trên. Ngày 29/5/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C đã cấp GCNQSDĐ số phát hành DK725007, sổ vào sổ CN13410 cho bà Quách Thị D.

Thời điểm ký kết hợp đồng, quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 32 là của ông P; ngày 06/4/2023, UBND phường T xác định không có đơn tranh chấp đất đai tại địa phương; ngoài ra, ông P xác định đất, tài sản trên thửa đất số 32 không tranh chấp với ai; bà D không biết việc ông P, ông K tranh chấp tiền đặt cọc đối với thửa đất số 32. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông P với bà D là đúng quy định của pháp luật. Bà D đã giao đủ tiền cho ông P, ông P đã bàn giao đất, tài sản trên đất cho bà D. Hiện nay bà D là người quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Bà D không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn N trình bày:

Ông N là chồng của bà Quách Thị D, thống nhất trình bày của bà D; số tiền bà D trả cho ông P để nhận chuyển nhượng thửa đất số 32 là của ông N, bà D nên quyền sử dụng đất, tài sản trên đất thuộc thửa đất số 32 là tài sản chung của vợ chồng ông N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương trình bày:

Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng đất số công chứng 2601, quyền số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2023, giữa ông Nguyễn Quốc P với bà Quách Thị D tại Văn phòng C được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Đề

ngợi Toà án giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2025/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh), đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 119, khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Bình K đối với bị đơn ông Nguyễn Quốc P về việc yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2601, quyền số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 08/4/2023.

2. Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Bình K phải nộp 7.180.000 đồng (bảy triệu một trăm tám mươi nghìn đồng), ông K đã nộp đủ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Bình K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001240 ngày 02/4/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 29/5/2025 nguyên đơn ông Nguyễn Bình K có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu 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 tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bị đơn kháng cáo không có chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày

của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh, Văn phòng C có yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/5/2025 nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, việc kháng cáo vẫn trong thời hạn quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn cho rằng Bản án số 54/2023/DS-ST ngày 27/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương và Bản án số 420/2023/DS-PT ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết tranh chấp giữa ông K và ông P là tranh chấp hợp đồng đặt cọc không phải quyền sử dụng đất nên không hạn chế việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông P và ông K đang trong quá trình Tòa án giải quyết nhưng ông P chuyển nhượng thửa đất số 32, tờ bản đồ 22, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho bà D là không đúng quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, tranh chấp giữa ông K với ông P trong vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc cụ thể là tiền cọc và phạt cọc, không phát sinh tranh chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tranh chấp thuộc thửa đất số 32. Theo kết quả xác minh tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, ngày 20/10/2023 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên đã ban hành Quyết định số 07/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của ông Nguyễn Quốc P đối với thửa đất số 32 nhưng Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C không cập nhật nội dung của Quyết định số 07/QĐ-CCTHADS nêu trên. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C có Công văn số 962/CNTU-LT ngày 03/4/2025 trả lời: GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK725007, số vào sổ CN13410 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C cấp ngày 29/5/2023 mang tên Quách Thị D đối với thửa đất số 32 trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng đất số công chứng 2601, quyền số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2023 giữa ông Nguyễn Quốc P với bà Quách Thị D, việc cấp giấy chứng nhận được thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P với bà D đúng quy định tại Điều 119, Điều 501, khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015; khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai 2013. Ngày 29/5/2023, bà D được cấp GCNQSDĐ. Do đó, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, nguyên đơn kháng cáo nhưng không có chứng cứ gì khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Bình K.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2025/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Bình K phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002758 ngày 09/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh).

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 17 - TPHCM;
- TAND khu vực 17 - TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự (12). (80).

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng

