

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: 610/2026/DS-PT
Ngày 31-3-2026
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 Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Ngọc Mai;

Ông Nguyễn Văn Huỳnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Hoài Thu – 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 Trần Thị Ngọc Tuyền – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 và 31 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1683/2025/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 920/2026/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm 3413/2026/QĐ-PT ngày 16 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hòa M, sinh năm 1961; địa chỉ: tổ E, khu phố K, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1990; địa chỉ: thôn L, xã N, tỉnh Gia Lai; địa chỉ liên lạc: số B, đường H, khu phố G, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 19/6/2024). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Tự T là Luật sư của Công ty L4 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. Có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Lê Đình Công N, sinh năm 1985; địa chỉ: tổ B, khu phố K, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Đình Công N: Ông Trần Anh T1, sinh năm 1999 và ông Nguyễn Tấn T2, sinh năm 2001; cùng địa chỉ liên lạc: số F Y, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 17/6/2025). Ông T2 có mặt, ông T1 vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Hoa L1, sinh năm 1987; địa chỉ: tổ B, khu phố K, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Ông Lê Đăng C, sinh năm 1984; địa chỉ thường trú: số B, khu phố B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: số D, Nguyễn Văn L2, khu phố C, phường B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Đăng C: Ông Lê Quang Đ, sinh năm 1998; địa chỉ: thôn Đ, xã N, tỉnh Quảng Trị; địa chỉ liên lạc: số D, Nguyễn Văn L2, khu phố C, phường B, tỉnh Đồng Nai, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 17/02/2025). Có mặt.

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

1. Ông Trần Hiệp L3, sinh năm 1960; địa chỉ: tổ B, khu phố K, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn xin vắng mặt.

2. Ông Trần Minh K, sinh năm 1988; địa chỉ: D, khối C, lô A, khu dân cư H, khu phố E, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn xin vắng mặt.

3. Văn phòng C2; địa chỉ: số C, Nguyễn Chí T3, khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trương Lê Nguyên T4, chức vụ: Trưởng Văn phòng, là người đại diện theo pháp luật. Có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đăng C.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐ-VKS-DS ngày 08 tháng 10 năm 2025 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 28/11/2023, ông Lê Đình Công N, bà Nguyễn Hoa L1 (sau viết tắt là ông N, bà L1) thỏa thuận và ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất số 933, tờ bản đồ số 8 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số

vào sổ cấp GCN: CS 11132 ngày 16/11/2020, đứng tên ông Lê Đình Công N cho bà Nguyễn Thị Hòa M (sau viết tắt là bà M) với giá là 5.000.000.000 đồng.

Ngày 28/11/2023, bà M đã đặt cọc 1.300.000.000 đồng và đến ngày 22/12/2023 đặt cọc thêm 500.000.000 đồng. Tổng số tiền đã đặt cọc là 1.800.000.000 đồng.

Do thửa đất số 933 đang thế chấp để bảo đảm khoản vay của ông N và bà Lê tại Ngân hàng TMCP S (S1) - Chi nhánh P (sau viết tắt Ngân hàng) với số tiền khoảng 3.200.000.000 đồng nên hai bên có thỏa thuận trong thời hạn 06 tháng từ ngày đặt cọc, bà M thanh toán khoản vay của ông N và bà Lê T5 Ngân hàng để xóa thế chấp và thực hiện các thủ tục hành chính chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 12/4/2024, bà M đã chuyển khoản 3.165.000.000 đồng qua tài khoản của ông Trần Minh K (con ruột bà M). Sau đó, ông K chuyển toàn bộ số tiền trên vào số tài khoản thu nợ 36610080001 của bà Nguyễn Hoa Lê M1 tại Ngân hàng TMCP S (S1) để thanh toán khoản vay của bà L1, ông N tại Ngân hàng.

Trong ngày 12/4/2024, bà M đã bàn giao số tiền còn lại là 35.000.000 đồng cho bên bà L1, ông N và nhận nhà, đất trên thực tế.

Cùng ngày 12/4/2024, hai bên cũng đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 194,4m² thuộc thửa đất số 933, tờ bản đồ số 8 tại phường T nhưng chưa chứng thực được vì chưa xóa thế chấp. Do bà Lê C1 sử dụng căn nhà để tiếp tục kinh doanh nên đã thuê lại của bà M từ ngày 12/4/2024.

Ngày 17/2/2024 và ngày 22/4/2024, ông N và bà L1 đã ủy quyền cho ông Trần Minh K, theo Hợp đồng ủy quyền số 6536, quyền số 04/2024 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 17/4/2024 do Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận và Hợp đồng ủy quyền số 6775, quyền số 04/2024 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 22/4/2024 do Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, để ông K tất toán các khoản vay tại Ngân hàng, tiến hành các thủ tục xóa thế chấp, chuyển nhượng sang tên cho bà M.

Ngày 03/5/2024, ông K thực hiện thủ tục ký chuyển nhượng cho bà M theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2877, quyền số 05/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương chứng thực.

Sau đó, bà M có liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký sang tên chuyển quyền sử dụng đất thì được thông báo Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2024/QĐ-BPKCTT ngày 03/5/2024 để phong tỏa tài sản đối với thửa đất số 933 nêu trên.

Do đó, bà M yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Công nhận hiệu lực pháp luật của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C2 công chứng ngày 03/5/2024, số công chứng 2877, quyền số 05/2024/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 933, tờ bản đồ số 8 tại

phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Đình Công N và bà Nguyễn Hoa L1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Hòa M.

- Công nhận cho bà Nguyễn Thị Hòa M được toàn quyền sử dụng phần đất có diện tích 194,4m² thuộc thửa đất số 933, tờ bản đồ số 8 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CY317756, số vào sổ cấp GCN: CS11132 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/11/2020. Tài sản gắn liền với đất là căn nhà hai tầng kết cấu bê tông cốt thép, mái lợp tôn, tường gạch, nền lát gạch diện tích khoảng 200m² và các tài sản khác gắn liền với đất.

- Công nhận cho bà Nguyễn Thị Hòa M được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo quy định của pháp luật.

Diện tích thửa đất nhận chuyển nhượng bao gồm 56,3m² (ODT 52,6m² và CLN 3,7m²) đã bị thu hồi theo Quyết định số 2683/QĐ-UBND ngày 24/7/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố T nên thuộc quyền sử dụng của bà M, bà M được nhận tiền bồi thường.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Đăng C (sau viết tắt là ông C) thì bà M không đồng ý. Từ thời điểm hai bên thỏa thuận Hợp đồng đặt cọc ngày 28/11/2023 đến ngày ký Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 03/5/2024 không có bất kỳ bản án, quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định thửa đất số 933 có tranh chấp, bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì bà M yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu đảm bảo quyền lợi của bà M.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Đình Công N là ông Nguyễn Tấn T2 trình bày:

Thông nhất lời trình bày của nguyên đơn về quá trình thỏa thuận và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà M đã đặt cọc 1.800.000.000 đồng. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (S1) – Chi nhánh P.

Ngày 12/4/2024, bà Nguyễn Hoa L1 và ông Trần Minh K (con của bà M) đến Ngân hàng thanh toán khoản vay nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Theo Biên bản làm việc cùng ngày, tổng dư nợ tại thời điểm tất toán là 3.164.935.514 đồng. Ông Trần Minh K đã chuyển khoản toàn bộ số tiền nêu trên vào tài khoản thu nợ số: 36610080001 đứng tên bà Nguyễn Hoa L1, theo hướng dẫn của Ngân hàng S1. Ngân hàng cam kết sẽ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong vòng 05 - 07 ngày kể từ ngày hoàn thành nghĩa vụ thanh toán, đồng thời sẽ thông báo ngay cho ông K để cùng tham dự tại thời điểm trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cùng ngày, hai bên đã lập văn bản xác nhận tiền đã giao dịch (1.800.000.000 đồng đặt cọc + 3.164.935.514 đồng giải chấp) và bàn giao thực tế tài sản cho bà M quản lý.

Đến ngày 03/5/2024, Hợp đồng được chứng nhận hợp pháp theo số công chứng 2877, quyền số 05/2024/TP/CC-SCC/HĐGD. Bà M không nộp được hồ sơ đăng ký sang tên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T do diện tích đất chuyển nhượng đã bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Ông N xác định giao dịch giữa ông N, bà L1 với bà M là hợp pháp nên có hiệu lực theo Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông C cho rằng hợp đồng chuyển nhượng này nhằm “tẩu tán tài sản” là nhận định chủ quan không đúng thực tế. Giao dịch trên tiến hành công khai từ ngày 28/11/2023 ký hợp đồng đặt cọc, đặt cọc bổ sung, thanh toán khoản vay tại Ngân hàng S1, giải chấp tài sản, bàn giao tài sản thực tế và ký hợp đồng được công chứng theo quy định pháp luật vào ngày 03/5/2024. Số tiền ông N chuyển nhượng thửa đất trên đã sử dụng toàn bộ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay tại Ngân hàng S1 là khoản vay có bảo đảm 3.164.935.514 đồng và số tiền còn lại thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho ông C là khoản vay không có tài sản bảo đảm. Ông N đã chuyển khoản cho ông C 2.779.999.900 đồng qua số tài khoản 39363688888 - Ngân hàng M3 (ngày 28/11/2023, chuyển khoản 700.000.000 đồng; ngày 01/12/2023, chuyển khoản 999.999.900 đồng; ngày 16/12/2023, chuyển khoản 380.000.000 đồng; ngày 22/12/2023, chuyển khoản 700.000.000 đồng).

Vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” do ông Lê Đăng C khởi kiện Tòa án thụ lý vào ngày 17/5/2024 và được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự vào ngày 21/8/2024 là sau thời điểm giao dịch chuyển nhượng đã hoàn tất về mặt thực tế và pháp lý. Vì giữa ông C và ông N qua làm ăn phát sinh khoản nợ hơn 20 tỷ đồng và từ ngày 01/6/2023 đến ngày 27/11/2023, ông N đã nhiều lần thanh toán cho ông C số tiền 23.266.499.270 đồng. Do ông C liên tục đòi nợ gây áp lực nên ông N đã đề nghị ông C nhận chuyển nhượng thửa đất 933 để trừ nợ nhưng C không đồng ý vì thửa đất 933 đang thế chấp Ngân hàng. Vì vậy, ông N đã tìm người khác chuyển nhượng nhà đất và số tiền chuyển nhượng đã thanh toán nợ cho Ngân hàng và ông C.

Ông N khẳng định rằng việc chuyển nhượng tài sản cho bà Nguyễn Thị Hòa M loại trừ nghĩa vụ trả nợ của ông N đối với ông Lê Đăng C. Ông N còn số tiền khoảng 1,6 tỷ đồng bồi thường do Ủy ban nhân dân thành phố T thu hồi đất, theo Quyết định số 2683/QĐ-UBND ngày 24/7/2023 và Quyết định số 3411/QĐ-UBND ngày 08/8/2023. Tuy nhiên, số tiền này hiện đang do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bình Dương quản lý và chưa được chi trả, do ông C có đơn đề nghị tạm ngưng chi trả. Ông N đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Hoa L1 trình bày: Thống nhất lời trình bày của ông N. Riêng tiền bồi thường thu hồi diện tích đất 56,3m² thuộc thửa đất số 933 đã chuyển nhượng cho bà M nên bà M được nhận tiền bồi thường.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lê Đăng C do người đại diện hợp pháp là ông Lê Quang Đ trình bày:

Ông Lê Đăng C là nguyên đơn trong vụ án dân sự thụ lý số 159/2024/TLST-DS ngày 17/5/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” với bị đơn là ông Lê Đình Công N và bà Nguyễn Hoa Lê. Trong quá trình giải quyết vụ án, để tránh trường hợp ông N chuyển nhượng thửa đất số 933 nhằm tẩu tán tài sản, gây khó khăn, cản trở cho quá trình giải quyết vụ án và thi hành án, ông C đã yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Ngày 03/5/2024, Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2024/QĐ-BPKCTT: “Phong tỏa quyền sử dụng đất thửa đất số 933, tờ bản đồ số 8 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS11132 ngày 16/11/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Lê Đình Công N”.

Ngày 21/8/2024, Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 106/2024/QĐST-DS.

Ngày 28/11/2024, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên ban hành Quyết định số 13/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 933, tờ bản đồ số 8 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 317756, số vào sổ CS 11132 ngày 16/11/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Lê Đình Công N. Do ông Lê Đình Công N liên tục trốn tránh làm việc với cơ quan thi hành án nên việc thi hành án gặp nhiều cản trở.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hòa M với ông Lê Đình Công N, bà Nguyễn Hoa L1 đối với thửa đất số 933 vào ngày 03/5/2024 trong khi quyền sử dụng đất đã bị phong tỏa là trái quy định của pháp luật. Mặt khác, thời điểm này ông N có gửi cho ông C bản chụp hợp đồng chuyển nhượng có công chứng với giá trị 5.000.000.000 đồng để yêu cầu ông C hủy yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nhằm đăng ký biến động quyền sử dụng đất. Thực tế ông N không nhận 5.000.000.000 đồng trả nợ cho ông C. Hợp đồng giữa ông N, bà L1 với bà M là hợp đồng giả cách, trái với quy định của pháp luật, nhằm tẩu tán tài sản để trốn tránh thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông C. Do đó, ông C có yêu cầu độc lập như sau:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Đình Công N và bà Nguyễn Hoa L1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Hòa M đối với thửa đất số 933, tờ bản đồ số 8 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hiệp L3 và ông Trần Minh K: Thống nhất lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 cung cấp thông tin:

Ngày 03/5/2025, ông Trần Minh K (đại diện theo ủy quyền của ông Lê Đình Công N và bà Nguyễn Hoa L1) với bà Nguyễn Thị Hòa M yêu cầu công

chứng viên Văn phòng C2 chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 933, tờ bản đồ số 8, có diện tích 194,4m² tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CY317756, số vào sổ cấp GCN: CS11132 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/11/2020.

Tại thời điểm công chứng, Công chứng viên Văn phòng C2 đã kiểm tra, tra cứu không có thông tin ngăn chặn trên phần mềm cơ sở dữ liệu công chứng tỉnh Bình Dương, không nhận được đơn thư thưa kiện của đương sự, không nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án và nhận thấy các bên tham gia ký kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, nội dung thỏa thuận các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Các bên đã đọc lại hợp đồng, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký vào hợp đồng trước sự có mặt của công chứng viên. Công chứng viên đã giải thích hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đúng thủ tục, đúng trình tự và tuân theo quy định của pháp luật.

Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản cung cấp thông tin có nội dung như sau:

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 17 - Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh) nhận được Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2024/QĐ-BPKCTT ngày 03/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên vào cùng ngày 03/5/2024.

Hiện nay Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 17 - Thi hành án dân sự Thành phố H đang thi hành Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 106/2024/QĐST-DS ngày 21/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hòa M với bị đơn ông Lê Đình Công N và bà Nguyễn Hoa L1 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C2 công chứng ngày 03/5/2024, số công chứng 2877, quyền số 05/2024/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 933 tờ bản đồ số 8 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Đình Công N và bà Nguyễn Hoa L1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Hòa M có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Hòa M được quyền sử dụng diện tích 194,4m² thuộc thửa đất số 933 tờ bản đồ số 8 tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản gắn liền với đất là căn nhà ở diện tích 95,5m²; mái che diện tích 65,4m²; mái che di động diện tích 23,4m². (Kèm theo mảnh trích lục địa chính)

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đăng C.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án.

Ngày 06/10/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lê Đăng C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 08/10/2025, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐ-VKS-DS theo hướng hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đăng C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vẫn giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông C, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng tuân thủ quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 (tương ứng với khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai 2024) và khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Hòa M đã thanh toán hết tiền chuyển nhượng, nhận bàn giao thực tế đất và tài sản trên đất để quản lý, sử dụng và đã thực hiện nộp hồ sơ sang tên quyền sử dụng đất tại cơ quan đăng ký đất đai. Như vậy, có đủ căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng bất động sản này là một giao dịch có thật, công khai, hợp pháp và đã hoàn tất, có đầy đủ các yếu tố của một giao dịch dân sự có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bị đơn không trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ông C, ngoài thửa đất nêu trên thì bị đơn đang là chủ sử dụng thửa đất số 1473, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Nguyễn Hoa L1 đại diện đứng tên. Đồng thời, phía bị đơn cam kết nghiêm túc thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông Lê Đăng C theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 106/2024/QĐST-DS ngày 21/8/2024. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của ông C đều khẳng định tại thời điểm ông N, bà L1 ký kết hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất 933 cho bà M thì ông N đều thực hiện

công khai và có chụp hợp đồng chuyển nhượng gửi cho ông C biết. Điều này càng khẳng định bị đơn là ông N và bà L1 không có hành vi che giấu giao dịch nhằm mục đích tẩu tán tài sản. Từ thời điểm ngày 01/6/2023 đến ngày 27/11/2023, ông N đã trả cho ông C số tiền 23.266.499.270 đồng. Đồng thời, thửa đất số 933 không phải là tài sản bảo đảm cho hợp đồng vay giữa ông C, ông N và bà Lê N1 khi ông N và bà Lê N tiền đặt cọc từ bà M đã dùng tiền đặt cọc cùng với tài sản khác của mình để thanh toán một phần nợ cho ông C với số tiền là 2.799.999.900 đồng, số tiền chuyển nhượng còn lại dùng thanh toán tiền vay có bảo đảm tại Ngân hàng. Mặt khác, tại Biên bản định giá ngày 08/5/2025 thể hiện tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 4.102.614.380 đồng. Kết quả định giá tài sản ngày 23/11/2020 của Ngân hàng là 4.405.000.000 đồng. Như vậy, giá trị nhà, đất tại thửa đất số 933 qua định giá đều thấp hơn giá bà M nhận chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng. Nên việc ông Lê Đăng C yêu cầu tuyên bố Hợp đồng nêu trên vô hiệu do giả tạo là không có căn cứ.

Vì vậy, có đủ cơ sở để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2877 ngày 03/5/2025 giữa bên chuyển nhượng là Nguyễn Hoa L1, Lê Đình Công N và bên nhận chuyển nhượng Nguyễn Thị Hòa M là có hiệu lực pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng là có thật, giao dịch diễn ra công khai, minh bạch, tự nguyện và không nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ với bất kỳ bên thứ ba nào. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Đình Công N trình bày: Ông N và bà L1 đã chuyển nhượng cho bà M toàn bộ thửa đất số 933, bao gồm phần diện tích đất bị thu hồi; có thỏa thuận bằng lời nói về tiền bồi thường đất bị thu hồi cũng thuộc về bà M. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà L1 và bà M.

Bị đơn bà Nguyễn Hoa L1: thống nhất ý kiến đã trình bày, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà L1 và bà M.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông Lê Đăng C trong hạn luật định.

Về việc giải quyết vụ án: Sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, đối chiếu với quy định của pháp luật nhận thấy thửa đất số 933 đã bị thu hồi một phần diện tích đất 56,3m² và thu hồi có đền bù 1.600.000.000 đồng nhưng chưa được chi trả do có tranh chấp, tiền vẫn nằm tại Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Ủy ban nhân dân thành phố T. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân thành phố T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Đồng thời, thửa đất số 933 nêu trên đã bị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên ra Quyết định kê biên theo Quyết

định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Cơ quan thi hành án dân sự tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót.

Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

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, Luật sư, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lê Đăng C đúng quy định và nộp trong thời hạn quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hiệp L3, ông Trần Minh K, người đại diện hợp pháp của Văn phòng C2 vắng mặt do có yêu cầu giải quyết vắng mặt, nên căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định.

[2] Về kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đăng C và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh thấy rằng:

[2.1] Thửa đất số 933, tờ bản đồ số 8, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), diện tích 194,4m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS 11132 ngày 16/11/2020, đứng tên ông Lê Đình Công N là tài sản chung của ông N và bà L1. Trong đó, có diện tích 56,3m² (ODT 52,6m² và CLN 3,7m²) đã bị thu hồi theo Quyết định số 2683/QĐ-UBND ngày 24/7/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố T về việc thu hồi đất của ông Lê Đình Công N để thực hiện công trình nâng cấp, mở rộng đường từ ngã tư B đến ngã ba giao với tuyến đường Đ.

[2.2] Bà M, bà L1 cho rằng bà M nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 933, diện tích 194,4m², khi nhận chuyển nhượng biết rõ đất bị thu hồi một phần và các bên thỏa thuận bà M được hưởng tiền bồi thường quyền sử dụng đất khi nhà nước chi trả. Riêng ông N tại Tòa án cấp sơ thẩm xác định không chuyển nhượng diện tích 56,3m² bị thu hồi nhưng đến phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông N thừa nhận đã chuyển nhượng cho bà M toàn bộ thửa đất số 933, gồm diện tích đất bị thu hồi 56,3m². Như vậy, bà M và ông N, bà L1 đã

thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 933 nêu trên, bao gồm phần diện tích đất đã bị thu hồi.

Tại khoản 11 Điều 3 của Luật Đất đai 2013 quy định: “Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai”. Có thể thấy việc Nhà nước thu hồi đất làm dẫn đến hậu quả pháp lý làm chấm dứt quyền sử dụng đất của người sử dụng đất và Nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị thu hồi nếu thuộc trường hợp thu hồi đất có đền bù. Tức về mặt pháp luật, ông N và bà M chấm dứt quyền sử dụng đối với một phần diện tích thuộc thửa đất số 933, cụ thể diện tích đất bị thu hồi 56,3m², mà thời điểm này quyền sử dụng đất thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân thành phố T.

Tuy nhiên, khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa cơ quan quản lý đất đai đối với phần đất bị thu hồi tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ quyền lợi của nhà nước, quyền lợi chủ sử dụng đất đối với phần đất bị thu hồi là thiếu sót.

[2.3] Căn cứ Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 28/11/2023; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2024; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/5/2024 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Đình Công N, bà Nguyễn Hoa L1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Hòa M không có nội dung thỏa thuận nào đối với diện tích đất bị thu hồi và quyền lợi đối với số tiền bồi thường theo Quyết định số 3411/QĐ-UBND ngày 08/8/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố T. Bà M và ông N, bà L1 đều không chứng minh được thỏa thuận về việc ai được hưởng quyền đối với số tiền được bồi thường do thu hồi đất. Lời khai của ông N còn mâu thuẫn với nhau về nội dung này. Đồng thời, Quyết định số 3411/QĐ-UBND ngày 08/8/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố T đã quyết định bồi thường, hỗ trợ cho ông Lê Đình Công N. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không thể xem xét, giải quyết số tiền bồi thường thuộc về ai trong vụ án này, nếu giải quyết sẽ vi phạm nguyên tắc hai cấp xét xử.

[2.4] Ngoài ra, ngày 15/4/2024, ông C khởi kiện ông N và bà Lê V việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, đồng thời yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa đối với thửa đất số 933 nêu trên.

Ngày 03/5/2024, Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2024/QĐ-BPKCTT ngày 03/5/2024 phong tỏa đối với thửa đất số 933 nêu trên. Và giao quyết định trên cho Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên vào hồi 14 giờ 50 phút ngày 03/5/2024.

Ngày 03/5/2024, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên ban hành Quyết định thi hành án số 1330/QĐ-CCTHADS.

Cùng ngày 03/5/2024, ông Lê Đình Công N và bà Nguyễn Hoa Lê K1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hòa M thửa đất số 933, tờ bản đồ số 8 theo

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C2 công chứng ngày 03/5/2024, số công chứng 2877, quyền số 05/2024/TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 04/5/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T nhận quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên bà M không thực hiện được thủ tục đăng ký biến động theo quy định.

Ngày 28/11/2024, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên ban hành Quyết định số 13/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 933, tờ bản đồ số 8 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (bút lục 205).

Xét thấy, thửa đất số 933 nêu trên không phải là tài sản bảo đảm cho giao dịch vay tài sản giữa ông C và ông N, bà L1 mà đây là tài sản được thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ vay tín dụng của bà L1 và ông N với Ngân hàng. Trường hợp bà M không nhận chuyển nhượng thì tài sản thuộc tài sản thế chấp hợp pháp cho Ngân hàng. Do đó, bà Minh chứng M2 được đã thanh toán hết tiền chuyển nhượng cho ông N, bà Lê N1 quyền lợi của bà M2 phải được bảo đảm trong giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 933. Tuy nhiên, hiện nay các quyết định nêu trên vẫn đang có hiệu lực thi hành, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C2 công chứng ngày 03/5/2024, số công chứng 2877, quyền số 05/2024/TP/CC-SCC/HĐGD và bà Nguyễn Thị Hòa M được quyền sử dụng diện tích 194,4m² thuộc thửa đất số 933, tờ bản đồ số 8 tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh và tài sản gắn liền với đất là căn nhà ở diện tích 95,5m²; mái che diện tích 65,4m²; mái che di động diện tích 23,4m² mà không xem xét hiệu lực của các quyết định nêu trên, không xem xét đến diện tích đất bị thu hồi và số tiền đền bù, chưa đánh giá toàn diện hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng dẫn đến công nhận cả diện tích đất bị thu hồi cho nguyên đơn là không thể thi hành án được.

[2.5] Từ những nhận định nêu trên nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót trong việc giải quyết vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cho nên cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của ông Lê Đăng C là có cơ sở chấp nhận.

[3] Quan điểm về nội dung giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 của 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 kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lê Đăng C; chấp nhận kháng nghị theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐ-VKS-DS ngày 08 tháng 10 năm 2025 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Lê Đăng C 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0025651 ngày 13/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Dương sự;
- Lưu: HS, VP (19).

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

Trần Thị Thanh Trúc