

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: 693/2026/DS-PT

Ngày 09-4-2026

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài
sản

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 Cao Nhật Thanh;

Các Thẩm phán: Ông Bùi Ngọc Thạch;

Ông Nguyễn Thanh Tùng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng - 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:** Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 và 09 tháng 4 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:
1700/2025/TLPT-DS ngày 30/12/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2025/DSST ngày 25/9/2025 của Tòa án
nhân dân khu vực 18, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1251/2026/QĐ-PT ngày
03 tháng 03 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Minh K, sinh năm 1969; địa chỉ: khu phố F, phường
T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1995;
địa chỉ: Tổ dân phố H, phường B, tỉnh Đắk Lắk; tạm trú: Tổ H, khu phố D, phường
B, thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền
ngày 25/10/2024); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị L –
Luật sư của Công ty L3 – Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

- Bị đơn: Ông Trần Thành L1, sinh năm 1995; địa chỉ: khu phố F, phường T,
thành phố Hồ Chí Minh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

1. Bà Trần Thị Ánh K1, sinh năm 1973; địa chỉ: khu phố F, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bà Trần Thị Bích H, sinh năm 1991; địa chỉ thường trú: đường T, khu phố F, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Số nhà D đường N, tổ B, khu phố D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Minh T, sinh năm 1947; địa chỉ: số A Số A đường số D, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Văn K2, sinh năm 1985; địa chỉ: tổ E, khu phố C, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn K2: Ông Nguyễn Hồng Q, sinh năm 1975; địa chỉ: C Chung cư C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 31/3/2025); có mặt.

5. Văn phòng C1; địa chỉ: Quốc lộ A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Trong đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng người đại diện của nguyên đơn ông Trần Minh K là bà Nguyễn Thị P trình bày:*

Ông Trần Thành L1 là con của ông Trần Minh K và bà Trần Thị Ánh K1. Ngày 10/4/2015, vợ chồng ông K, bà K1 có bán một phần đất tọa lạc tại: đường T, khu T, M, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng và sau đó dùng số tiền này để mua phần đất diện tích 149,95 m², thuộc thửa đất số 2207, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại: đường T, Khu tái định cư M mở rộng, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) của bà Nguyễn Thị Minh T, mua đất trống.

Khoảng thời gian này vợ chồng ông K, bà K1 gặp yếu cọng thêm việc bị tai nạn khó khăn đi lại nên đã nhờ con trai là ông Trần Thành L1 đứng tên dùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc nhờ đứng tên dùm này vợ chồng ông K có lập một văn bản thỏa thuận đề ngày 29/5/2015. Có ký tên lăn tay của các bên, các anh chị em trong gia đình cũng biết sự việc này.

Sau khi nhờ con trai là ông L1 đứng tên dùm phần đất nói trên, vợ chồng ông K bỏ tiền xây dựng căn nhà cấp 4 để ở và 05 phòng trọ trên phần đất này, căn nhà cấp 4 và phòng trọ có tổng diện tích khoảng 150m² (trong đó chiều dài 30m; rộng ngang 5m), hiện nay căn nhà và phòng trọ này do ông K, bà K1 đang quản lý, sử dụng ổn định.

Năm 2022, ông K phát hiện ông L1 lợi dụng việc vợ chồng ông K nhờ đứng

tên dùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã giấu vợ chồng ông K đem tài sản của vợ chồng ông K đi cho người ngoài mượn sổ. Khi phát hiện ông K có đòi lại tài sản buộc ông L1 trả lại thì ông L1 né tránh và hiện ông K không thể liên hệ được với ông L1 cho đến nay.

Nhận thấy sự việc của ông L1 đã làm mà không thông báo cho ông K biết làm ảnh hưởng nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của ông K và bà Trần Thị Ánh K1 nên ông K khởi kiện ông L1 với các yêu cầu như sau:

- Buộc ông Trần Thành L1 có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất đo đạc thực tế diện tích 150 m² thuộc thửa đất số 2207, tờ bản đồ số 15; tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 và 05 phòng trọ cho ông Trần Minh K và bà Trần Thị Ánh K1.

- 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 phát hành CA 898797, vào sổ cấp GCN số CS25471 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/8/2015 đứng tên ông Trần Thành L1. Để cấp lại theo đúng thực tế quản lý, sử dụng cho ông Trần Minh K và bà Trần Thị Ánh K1.

- Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 003591 ngày 29/5/2015 tại Văn phòng C2, giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Minh T (do bà Trần Thị Bích H đại diện ủy quyền), bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Thành L1, hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 2207, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại đường TC2, khu tái định cư M mở rộng, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn ông Trần Thành L1 trình bày:* Thống nhất như lời trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc đất và việc nhờ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông L1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Duy L2 trình bày:

Ngày 27/05/2015, Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương (nay là Văn phòng C1, thành phố Hồ Chí Minh) có nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền của bà Trần Thị Bích H. Theo đó, bà Nguyễn Thị Minh T (là bên ủy quyền) ủy quyền cho bà Trần Thị Bích H (bên được ủy quyền) đối với thửa đất số 2207, tờ bản đồ số 15, có diện tích 149,95m², địa chỉ thửa đất: T, B, 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 BY272646 số vào sổ CH24738 do UBND thị xã B cấp ngày 11/05/2015, thời hạn ủy quyền là 01 năm kể từ ngày hợp đồng được công chứng. Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ là Công chứng viên Nguyễn Duy L2.

Những giấy tờ các bên cung cấp bao gồm:

- + Giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của bà Nguyễn Thị Minh T;
- + Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà Nguyễn Thị Minh T;
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY272646 số vào sổ CH24738 do UBND thị xã B cấp ngày 11/05/2015 mang tên bà Nguyễn Thị Minh T;

+ Giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của bà Trần Thị Bích H;

Sau khi đối chiếu, kiểm tra những giấy tờ nêu trên, xét thấy đầy đủ và hợp lệ theo quy định của pháp luật, Công chứng viên Văn phòng C1 đã tiến hành tiếp nhận hồ sơ, đưa cho chuyên viên soạn thảo hợp đồng và hướng dẫn những người tham gia giao dịch ký văn bản theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm giao kết, những người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện và đồng ý với những dung ghi trong hợp đồng, nội dung ủy quyền không vi phạm pháp luật. Vì vậy, công chứng viên Nguyễn Duy L2 đã chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số 003452, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/05/2015.

Trình tự, thủ tục thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003591, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/05/2015 như sau:

Vào ngày 29/05/2015, Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương (nay là Văn phòng C1, thành phố Hồ Chí Minh) có nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Bích H. Theo đó, bà Trần Thị Bích H (là người đại diện cho Nguyễn Thị Minh T theo Hợp đồng ủy quyền số 003452, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 27/05/2015) (là bên chuyển nhượng) chuyển nhượng cho ông Trần Thành L1 (bên nhận chuyển nhượng) đối với thửa đất số 2207, tờ bản đồ số 15, có diện tích 149,95m², địa chỉ thửa đất: T, B, 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 BY272646 số vào sổ CH24738 do UBND thị xã B cấp ngày 11/05/2015, Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ là Công chứng viên Nguyễn Duy L2. Những giấy tờ các bên cung cấp bao gồm:

- Giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của bà Trần Thị Bích H và ông Trần Thành L1;

- Hợp đồng ủy quyền số 003452, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/05/2015 giữa bà Nguyễn Thị Minh T và bà Trần Thị Bích H;

- Đơn xác nhận tình trạng bất động sản;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY272646 số vào sổ CH24738 do UBND thị xã B cấp ngày 11/05/2015 mang tên bà Nguyễn Thị Minh T;

Sau khi đối chiếu, kiểm tra những giấy tờ nêu trên, xét thấy đầy đủ và hợp lệ theo quy định của pháp luật, Công chứng viên Văn phòng C1 đã tiến hành tiếp nhận hồ sơ, đưa cho chuyên viên soạn thảo hợp đồng và hướng dẫn những người tham gia giao dịch ký văn bản theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm giao kết, những người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện và đồng ý với những nội dung ghi trong hợp đồng, nội dung chuyển nhượng không vi phạm pháp luật. Vì vậy, công chứng viên Nguyễn Duy L2 đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003591, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/05/2015.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003591, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/05/2015 giữa bà Trần Thị Bích H với ông Trần Thành L1 và Hợp đồng ủy quyền số 003452, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/05/2015 giữa bà Nguyễn Thị Minh T và bà Trần Thị Bích H có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ánh K1 và bà Trần Thị Bích H trình bày: bà K1, bà H thống nhất như lời trình bày của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh T trình bày: Tòa án đã triệu tập hợp lệ bà T để tham gia tố tụng. Tuy nhiên, bà T vắng mặt không có lý do, không có văn bản trình bày ý kiến của mình gửi cho Tòa án.

Người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K2 là ông Nguyễn Hồng Q trình bày:

Năm 2021, qua người quen giới thiệu ông K2 biết ông Trần Thành L1 cần tiền gấp để làm ăn kinh doanh, nhưng không thể vay được ngân hàng ngay. Vì thủ tục vay nhiều quy định lên ông L1 không đáp ứng được. Sau đó ông L1 có trình bày với ông K2 là ông L1 có thửa đất số 2207, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại: Khu tái định cư M mở rộng, phường T và mong muốn ông K2 giúp đỡ ông cho ông L1 vay tiền. Ông L1 sẽ dùng thửa đất trên để thế chấp cho ông K2. Vì nể nang chỗ người quen giới thiệu, nên ông K2 đã đồng ý.

Sau đó, ông Trần Thành L1 đã không trả tiền cho ông K2, mà còn lật lọng khởi kiện ông K2 ra tòa. Sau đó Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (cũ) đã có phán quyết buộc ông L1 trả nợ cho ông K2. Ông K2 cũng đã có đơn yêu cầu thi hành bản án gửi Cơ quan thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 18 thành phố Hồ Chí Minh).

Trong thời gian chờ đợi thi hành bản án, thì ông K2 lại nhận được giấy thông báo thụ lý vụ án của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát về việc ông K đang khởi kiện ông L1 liên quan đến thửa đất mà ông K2 yêu cầu kê biên để thi hành án.

Theo ông K2 thì việc ông K và ông L1 cũng như những người trong gia đình của ông L1 khởi kiện, cung cấp những tài liệu trong hồ sơ vụ án là nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ của ông L1 đối với ông K2 nên không khách quan, không có giá trị chứng minh.

Người làm chứng ông Trương Anh B trình bày: Năm 2015, ông B làm nhân viên môi giới bất động sản khu vực Bình Dương có cộng tác với Công Ty Cổ Phần K3 (TDC) được biết ông Trần Minh K và vợ là bà K1 có nhu cầu mua đất nên tôi có giới thiệu cho ông K lô đất tại khu phố F, T, B, Bình Dương. Với giá là 400.000.000 đồng.

Ông B là người dẫn ông Trần Minh K có con gái ông K là bà Trần Thị Bích H chở ông K đi xem đất. Sau khi xem thì các bên thỏa thuận thống nhất nên có ký kết Giấy đặc cọc bất động sản. Theo đó, ông B đã nhận số tiền cọc lần 01 từ ông K với số tiền là: 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng). Số tiền này ông B nhận

tiền mặt từ chính tay ông K đưa. Nhưng giấy đặt cọc thì ông K có kêu con gái đi cùng ký tên nên tôi và chị H1 có ký tên trên giấy đặt cọc ngày 25/11/2015, toàn bộ nội dung đặt cọc trên giấy do chính tay ông B viết. Sau đó, ông B có thông báo cho Công ty T2 để liên hệ chủ đất đến ký công chứng cho bên ông K là bà T (họ tên đầy đủ không nhớ). Ngày các bên ký công chứng ông B cũng có mặt tại Văn phòng công chứng, để thuận lợi cho các bên thì bà T có yêu cầu ký hợp đồng ủy quyền toàn quyền cho bên ông K. Lúc đó ông K có đi cùng chị H thì ông K có nhờ con gái là bà H đứng tên dùm trên hợp đồng ủy quyền.

Ngay khi các bên ký kết văn bản tại văn phòng C3 thì ông K tiếp tục thanh toán tiếp số tiền cho bà T là: 345.000.000 đồng, còn lại 5.000.000 đồng thì sẽ thanh toán khi có sổ. Ông K thanh toán tiền cho bà T bằng tiền mặt.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Ngọc C trình bày:* Ông C được biết ông K, bà K1 có mua 01 phần đất tại khu phố F, T, thành phố B, Bình Dương (nay là phường T, thành phố Hồ Chí Minh). Công việc của ông C là thầu xây dựng các công trình nhà ở và nhà trọ quanh khu vực B, Bình Dương.

Năm 2015, biết ông C là thầu xây dựng nên vợ chồng ông K, bà K1 liên hệ ông C để thuê xây nhà ở và nhà trọ, sau khi bàn bạc và thỏa thuận ông C đã nhận xây dựng cho ông K 01 căn nhà kết cấu là nhà cấp 4 và 05 phòng trọ liền kề đối với phần đất thuộc tờ bản đồ số: 15, thửa đất số: 2207 tại phường T, B, Bình Dương. Toàn bộ chi phí xây dựng công trình trên ông C được nhận từ ông Trần Minh K và đã nhận đủ số tiền xây dựng công trình. Ngoài ra, ông C không có giao dịch với ai khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2025/DSST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Minh K đối với bị đơn ông Trần Thành L1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản”.

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

Ngày 01/10/2025, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

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: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tình tiết nào mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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: tại Giấy ủy quyền ngày 25/10/2024, nguyên đơn ông Trần Minh K có ủy quyền kháng cáo cho bà Nguyễn Thị P, đồng thời, đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị P trong hạn luật định, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng:

Bà Trần Thị Minh T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 272646 đối với thửa đất số 2207, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 27/5/2015, bà Nguyễn Thị Minh T ký Hợp đồng ủy quyền số 3452 ủy quyền cho bà Trần Thị Bích H thửa đất số 2207, tờ bản đồ số 15 nêu trên tại Văn phòng C2 trong đó có quyền chuyển nhượng, tặng cho...

Trên cơ sở hợp đồng này, ngày 29/5/2015, tại Văn phòng C2, bà Trần Thị Bích H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 003591 để chuyển nhượng cho ông Trần Thành L1 thửa đất 2207. Sau khi ký hợp đồng, ông L1 đã tiến hành đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 25471 ngày 03/8/2015.

Nguyên đơn ông K cho rằng chỉ cho ông L1 đứng tên giùm đối với thửa đất số 2207, tờ bản đồ số 15 nên khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 003591 ngày 29/5/2015 tại Văn phòng C2 và buộc ông Trần Thành L1 có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất đo đạc thực tế diện tích 150m² thuộc thửa đất số 2207, tờ bản đồ số 15, tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 và 05 phòng trọ cho ông Trần Minh K và bà Trần Thị Ánh K1. Chứng cứ nguyên đơn đưa ra để chứng minh là Văn bản thỏa thuận đề ngày 29/5/2015 có chữ ký của nguyên đơn, bị đơn và bà K1, nội dung thể hiện nguyên đơn nhờ bị đơn đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 2207, xác nhận nhà trên đất là nguyên đơn xây dựng và nhờ bị đơn làm thủ tục xin giấy phép xây dựng. Bị đơn ông L1 thống nhất với trình bày và yêu cầu của nguyên đơn ông K.

Xét thấy, Văn bản thỏa thuận đề ngày 29/5/2015 không được công chứng, chứng thực, không có người làm chứng, không có trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của đối với thửa 2207. Tại Bản án số 469/2024/DSPT ngày 29/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) đã tuyên buộc ông Trần Thành L1 phải trả cho ông Nguyễn Văn K2 số tiền 2.045.606.400 đồng. Tại Công văn số 732/CCTHADS ngày 23/6/2026 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A Thành phố Hồ Chí Minh) đã xác định: đang xác

minh điều kiện thi hành án đối với tài sản thuộc quyền sử dụng đất thuộc thửa số 2207, tờ bản đồ số 15. Đồng thời, giữa nguyên đơn ông K, bị đơn ông L1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà K1, bà H có mối quan hệ huyết thống là cha, mẹ, chị, em. Việc bị đơn thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng và giao trả đất cho nguyên đơn làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ ba là ông K2 và nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ thi hành án của ông L1 đối với ông K2. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Án phí phúc thẩm: Ông Trần Minh K phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308, 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. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Minh K.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2025/DSST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18, Thành phố Hồ Chí Minh.
3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Minh K phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), khấu trừ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm ông K đã nộp theo Biên lai số 0034824 ngày 04/11/2025 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, và 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 18, TP. Hồ Chí Minh;

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

- TAND khu vực 18, TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Tổ HCTP;
- Lưu: HS.

Cao Nhật Thanh

