

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: 717/2026/DS-PT

Ngày 14/4/2026

V/v “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu
tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và
tranh chấp về 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 Nguyễn Công Lực.

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Luật;
Bà Nguyễn Thị Huyền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tường - 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.

Vào ngày 07 tháng 4 và ngày 14 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh - Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1001/2025/TLPT-DS ngày 09/10/2025 về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; do Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2025/DS-ST ngày 30/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6850/2025/QĐXX-PT ngày 18/11/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 23080/2025/QĐ-PT ngày 18/12/2025, Quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm số 453/2025/QĐ-PT ngày 29/12/2025 và Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 1426/2026/QĐPT-DS ngày 27/01/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hoàng Phú T, sinh năm 1964; cư trú tại: ấp T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương. Đã chết vào ngày 14/12/2025, có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

1. Bà Phạm Thị S, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ D, ấp T, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Hoàng Phú Đ, sinh năm 1989; địa chỉ: Tổ C, Khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Hoàng Thị T1, sinh năm 1992; địa chỉ: Tổ D, ấp T, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1979; cư trú tại: số E, đường H, tổ D, khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 01 năm 2026). Ông M có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Trọng M1, sinh năm 1965;

2. Bà Phạm Thị M2, sinh năm 1973;

Cùng địa chỉ: ấp A, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp bị đơn ông Nguyễn Trọng M1 và bà Phạm Thị M2: Ông Lê Minh L, sinh năm 1984; địa chỉ liên hệ: số C Quốc lộ A, khu phố B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 04 tháng 5 năm 2022). Ông L có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Minh T2, sinh năm 2001; cư trú tại: ấp A, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T2: Ông Lê Minh L, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 04 tháng 5 năm 2022). Ông L có mặt.

2. Bà Đào Thị Thùy D, sinh năm 1996; cư trú tại: tổ A, khu phố B, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà D có mặt.

3. Văn phòng C và Công chứng viên Nguyễn Văn L1; địa chỉ: đường H, khu phố K, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt và có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

4. Bà Phạm Thị S, sinh năm 1968; cư trú tại: tổ D, ấp T, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt và có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Hoàng Phú T là ông Nguyễn Hoàng M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo Đơn khởi kiện ngày 15/5/2020 và Đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/02/2021 của nguyên đơn ông Hoàng Phú T, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Nguyễn Hoàng M là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ông Hoàng Phú T và bà Phạm Thị S là vợ chồng. Ông Nguyễn Trọng M1 và bà Phạm Thị M2 là vợ chồng. Bà Phạm Thị M2 là em gái của bà Phạm Thị S.

Ngày 14/11/2019, ông T cùng vợ chồng ông M2 và bà M2 ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên thỏa thuận: ngay sau khi ông M2 và bà M2 nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) có số vào sổ 00201QSDĐ do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 15 tháng 10 năm 1998 cho ông M2, diện tích được cấp

119,35 m² tọa lạc ấp A, xã T, huyện B (sau này là huyện B), tỉnh Bình Dương từ cơ quan thi hành án thì ông M2 và bà M2 sẽ tiến hành ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông T. Để đảm bảo thực hiện thỏa thuận trên, ngay khi ký hợp đồng đặt cọc, ông T đã đặt cọc cho ông M2 và bà M2 số tiền 2.730.000.000 đồng.

Tuy nhiên, sau khi ông M2 và bà M2 thi hành án xong và nhận lại GCNQSDĐ số 00201QSDĐ thì ông M2 và bà M2 không giao lại GCNQSDĐ cho ông T để thực hiện các thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông M2 nói với ông T, ông M2 giữ GCNQSDĐ để xin xác nhận tình trạng bất động sản ở xã T, đo lại đất rồi sẽ cùng ông T đến phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất sang tên cho ông T. Vì ông M2 là em rể nên ông T tin tưởng và đồng ý. Tuy nhiên, ông T đợi lâu nhưng ông M2 không giao GCNQSDĐ cũng như giấy xác nhận tình trạng bất động sản nên ông T đã gọi điện, gặp trực tiếp yêu cầu ông M2 thực hiện cam kết tại hợp đồng đặt cọc, ông M2 hứa hẹn nhiều lần, viện nhiều lý do để không thực hiện. Nhận thấy, ông M2 cố ý kéo dài nên ngày 13 tháng 3 năm 2020, ông T liên hệ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B thì được biết, ông M2 và bà M2 đã tặng cho phần đất trên cho con là ông Nguyễn Minh T2. Ngày 24 tháng 02 năm 2020, ông T2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ số vào sổ CS17610 đối với diện tích 119,35 m², thuộc thửa đất 88, tờ bản đồ 92. Mặc dù trong thời gian hợp đồng đặt cọc với ông T đang có hiệu lực, ông M2 và bà Minh L2 thực hiện tặng cho con thửa đất 88 mà không chuyển nhượng cho ông T là vi phạm hợp đồng đặt cọc. Thửa đất 88 là tài sản duy nhất của ông M2 và bà M2, việc tặng cho con là nhằm lừa dối, tẩu tán tài sản, mục đích chiếm đoạt tiền đặt cọc của ông T. Ngày 12 tháng 3 năm 2020, ông T2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 88 cho bà Đào Thị Thùy D; việc chuyển nhượng chưa hoàn tất do ông T đang tranh chấp và có đơn đề nghị ngăn chặn chuyển dịch tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B.

Tháng 3 năm 2020, ông T khởi kiện ông M2 và bà M2 tại Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 14 tháng 11 năm 2019 giữa ông T với ông M2 và bà M2; buộc ông M2 và bà M2 phải liên đới trả lại cho ông T số tiền cọc là 2.730.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 2.730.000.000 đồng, tổng cộng là 5.460.000.000 đồng; yêu cầu tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông M2 và bà M2 với ông T2 vô hiệu do trái pháp luật; kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi GCNQSDĐ số vào sổ CS17610 cấp cho ông T2. Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DSST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng quyết định: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T, hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 14 tháng 11 năm 2019 và buộc ông M2 và bà M2 liên đới thanh toán cho ông T tổng số tiền 5.460.000.000 đồng; không chấp nhận các yêu cầu còn lại của ông T. Sau đó các bên có kháng cáo. Theo Bản án dân sự phúc thẩm số 27/2021/DS-PT ngày 29 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định: không chấp nhận kháng cáo của ông M2 và bà M2; chấp nhận một phần kháng cáo của ông T: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T, hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 14 tháng 11 năm 2019 và buộc ông M2 và bà M2 liên đới thanh toán cho ông T tổng số tiền 5.460.000.000 đồng; đình chỉ giải quyết các yêu cầu của ông T về yêu cầu tuyên hợp đồng tặng cho

quyền sử dụng đất giữa ông M2 và bà M2 với ông T2 vô hiệu và yêu cầu kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi GCNQSDĐ số vào sổ CS17610 cấp cho ông T2, trả lại đơn khởi kiện và tài liệu kèm theo đối với các yêu cầu này cho ông T, ông T có quyền khởi kiện lại vụ án đối với yêu cầu đã đình chỉ.

Tại Đơn khởi kiện ngày 03 tháng 02 năm 2021, ông T khởi kiện ông M2 và bà M2 yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và bà D ký ngày 12 tháng 3 năm 2020 tại Văn phòng C vô hiệu do Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông M2 và bà M2 với ông T2 ký ngày 02 tháng 01 năm 2020 tại Văn phòng C vô hiệu do giả tạo.

Tại Đơn khởi kiện bổ sung ngày 26 tháng 02 năm 2021, ông T yêu cầu tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 02 tháng 01 năm 2020 giữa ông M2 và bà M2 với ông T2 vô hiệu do giả tạo nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ với người thứ ba; yêu cầu Tòa án kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi GCNQSDĐ số vào sổ CS17610 cấp cho ông T2.

** Tại Bản tự khai ngày 02 tháng 11 năm 2023, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Trọng M1 và bà Phạm Thị M2 là ông Lê Minh L trình bày:*

Phần đất diện tích 119,35 m² có GCNQSDĐ số vào sổ 00201QSDĐ do UBND huyện B cấp ngày 15 tháng 10 năm 1998 cho ông M2. Ngày 02 tháng 01 năm 2020, vợ chồng ông M2 và bà Minh T3 cho phần đất này cho con là ông T2 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 02 tháng 01 năm 2020, công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 12, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 24 tháng 02 năm 2020, Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ số vào sổ CS17610 cho ông T2. Sau này, ông M2 và bà M2 mới được biết ông T2 chuyển nhượng lại phần đất trên cho bà D, việc chuyển nhượng như thế nào ông M2 và bà M2 không rõ.

Nay, ông M2 và bà M2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông M2 với ông T2 là hoàn toàn hợp pháp và phần đất trên ông T2 đã chuyển nhượng cho người khác; đối với yêu cầu độc lập của bà D, ông M2 và bà M2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại Bản tự khai ngày 02 tháng 11 năm 2023, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T2 là ông Lê Minh L trình bày: ông T2 là con của ông M2 và bà M2. Ngày 02 tháng 01 năm 2020, ông M2 và bà M2 ký hợp đồng tặng cho ông T2 thửa đất 88, tờ bản đồ 92, diện tích 119,35 m², hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C. Ngày 24 tháng 02 năm 2020, Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ số vào sổ CS17610 cho ông T2. Ngày 12 tháng 3 năm 2020, ông T2 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho bà D theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 1099, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD. Ông T2 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T; ông T2 thống nhất yêu cầu độc lập của bà D.*

** Tại Bản tự khai ngày 31 tháng 12 năm 2021, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Thùy D trình bày:*

Đầu tháng 3 năm 2020, bà D có nhận chuyển nhượng của ông T2 toàn bộ thửa đất 88, tờ bản đồ 92, diện tích 119,35 m² theo GCNQSDĐ số vào sổ CS17610 cấp cho ông T2 với giá chuyển nhượng là 3.850.000.000 đồng. Ngày 12 tháng 3 năm 2020, bà D và ông T2 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 1099, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 với bà D là hoàn toàn minh bạch, tự nguyện, bà D đã nhận đất quản lý, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T2 và bà D đã hoàn tất, tuy nhiên do ông T khởi kiện nên đến nay bà D vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ. Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DSST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng và Bản án dân sự phúc thẩm số 27/2021/DS-PT ngày 29 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương cũng đã nhận định, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông M2 và ông T2 là hợp pháp.

Nay, bà D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Bà D yêu cầu độc lập công nhận GCNQSDĐ số vào sổ CS17610 cấp cho ông T2 và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 3 năm 2020 giữa ông T2 và bà D.

** Tại Công văn số 80/2023/CV-VPCC ngày 31 tháng 10 năm 2023 và Văn bản trình bày ý kiến số 38/2025/VB-VPCC ngày 11 tháng 4 năm 2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C và Công chứng viên Nguyễn Văn L1 trình bày:*

Ngày 02 tháng 01 năm 2020, ông M2 cùng bà M2 và ông T2 có đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L1 để yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; bên tặng cho là ông M2 và bà M2, bên nhận tặng cho là ông T2; tài sản giao dịch là thửa đất 88, tờ bản đồ 92 theo GCNQSDĐ có số vào sổ 00201QSDĐ do UBND huyện B cấp ngày 15 tháng 10 năm 1998 cho ông M2. Theo quy định về trình tự, thủ tục công chứng tại Điều 40 và 41 của Luật Công chứng năm 2014: người yêu cầu công chứng là ông M2. Tại thời điểm công chứng, Công chứng viên đã tiến hành tra cứu thông tin đương sự, lịch sử giao dịch đối với tài sản, thông tin ngăn chặn phong tỏa; kết quả không có thông tin ngăn chặn phong tỏa nào đối với đương sự và tài sản đang yêu cầu công chứng; có giấy xác nhận tình trạng bất động sản do UBND xã T xác nhận ngày 02 tháng 01 năm 2020. Trước khi ký tên điểm chỉ vào hợp đồng, các bên tham gia đã được nghe Công chứng viên đọc, giải thích và hiểu rõ nội dung, quyền lợi, nghĩa vụ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc lập hợp đồng. Nội dung ghi nhận trong hợp đồng đã phản ánh đúng ý chí, nguyện vọng của các bên tham gia thông qua việc xác nhận “Tôi/Chúng tôi đã đọc và đồng ý”, sau đó ký từng trang đồng thời ký tên và điểm chỉ vào trang 03 Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên. Như vậy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 12, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02 tháng 01 năm 2020 được Công chứng viên Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L1 chứng nhận đúng theo quy định của pháp luật và có đầy đủ giá trị pháp lý theo quy định

tại Điều 5 của Luật Công chứng năm 2014. Văn phòng C và cá nhân Công chứng viên Nguyễn Văn L1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn yêu cầu tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 02 tháng 01 năm 2020 vô hiệu do giả tạo nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ với người thứ ba. Việc trốn tránh nghĩa vụ gì, với người thứ ba là ai nằm ngoài giao dịch dân sự mà người yêu cầu công chứng yêu cầu, Công chứng viên không được biết.

Ngày 12 tháng 3 năm 2020, ông T2 và bà D có đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L1 để yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ các quy định về trình tự, thủ tục công chứng được quy định tại Mục 1, Chương V của Luật Công chứng năm 2014: sau khi có yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T2, căn cứ khoản 1 Điều 41 của Luật Công chứng năm 2014, Công chứng viên đã yêu cầu người yêu cầu công chứng cung cấp bản chính bộ hồ sơ theo quy định tại các điểm a, c, d và đ khoản 1, 2 Điều 40 của Luật Công chứng năm 2014 và nêu nội dung, ý định giao kết hợp đồng, giao dịch. Trong đó có Giấy xác nhận tình trạng bất động sản để giao dịch dân sự của Ủy ban nhân dân xã T ngày 12 tháng 3 năm 2020 nội dung, ông T2 sử dụng diện tích 119,35 m², thửa đất số 88, tờ bản đồ 92 thuộc GCNQSDĐ số vào sổ CS17610 ổn định, không có ai tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, không nằm trong diện quy hoạch giải tỏa, đủ điều kiện giao dịch theo quy định của pháp luật. Khi công chứng, Công chứng viên đã kiểm tra kỹ hồ sơ, giải thích rõ quyền và nghĩa vụ của các bên và hậu quả pháp lý cho các bên tham gia theo quy định tại khoản 1 Điều 55 của Luật Công chứng năm 2014. Căn cứ khoản 2 Điều 41 của Luật Công chứng năm 2014, người yêu cầu công chứng tự đọc dự thảo hợp đồng, đồng ý với toàn bộ nội dung hợp đồng và tiến hành ký tên điểm chỉ đầy đủ theo quy định tại khoản 1 Điều 42 của Luật Công chứng năm 2014. Đồng thời Công chứng viên đã tiến hành kiểm tra tài sản trên hệ thống Phần mềm Quản lý Công chứng tỉnh B. Do đó, Công chứng viên đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1099, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12 tháng 3 năm 2020 là đúng theo quy định của pháp luật.

** Tại Bản tự khai ngày 03 tháng 3 năm 2025, người quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị S trình bày: Bà S là vợ ông T. Bà S thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2025/DS-ST ngày 30/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh) đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Phú T đối với ông Nguyễn Trọng M1 và bà Phạm Thị M2 về việc tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đào Thị Thùy D về việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 3 năm 2020 giữa ông Nguyễn Minh T2 và bà Đào Thị Thùy D, công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 1099, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo; quyền và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 14/7/2025, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Hoàng Phú T là ông Nguyễn Hoàng M nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Thùy D

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Thùy D không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Thùy D giữ nguyên yêu cầu yêu cầu độc lập.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy: Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2025/DS-ST ngày 30/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh) là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn ông Hoàng Phú T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ý kiến trình bày của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về hướng giải quyết vụ án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thẩm quyền giải quyết vụ án: Nơi cư trú của bị đơn và bất động sản tranh chấp tọa lạc ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Căn cứ khoản 6, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh) thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về sự có mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C và Công chứng viên Nguyễn Văn L1, bà Phạm Thị S có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt đương sự này.

[3] Nguyên đơn ông Hoàng Phú T kháng cáo trong thời hạn; ông Hoàng Phú T thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Kháng cáo của ông Hoàng Phú T là hợp lệ. Ông T chết vào ngày 14/12/2025, có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: bà Phạm Thị S, ông Hoàng Phú Đ và bà Hoàng Thị T1.

[4] Về nội dung vụ việc: Vụ tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn ông Hoàng Phú T và các bị đơn ông Nguyễn Trọng M1, bà Phạm Thị M2 đã được

giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương và Bản án dân sự phúc thẩm số 27/2021/DS-PT ngày 29/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Theo đó, Tòa án đã tuyên hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2019 giữa ông Hoàng Phú T với ông Nguyễn Trọng M1, bà Phạm Thị M2; ông Nguyễn Trọng M1, bà Phạm Thị M2 phải thanh toán các khoản tiền đặt cọc và phạt cọc cho ông Hoàng Phú T: 5.460.000.000.000 đồng. Bản án phúc thẩm không giải quyết yêu cầu tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng M1, bà Phạm Thị M2 với ông Nguyễn Minh T2 và quy định đương sự có quyền khởi kiện vụ án tranh chấp hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại vụ án dân sự khác. Do đó, ông Hoàng Phú T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng M1, bà Phạm Thị M2 với ông T2 ký ngày 02 tháng 01 năm 2020 vô hiệu; tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và bà D ký ngày 12 tháng 3 năm 2020 vô hiệu. Mục đích khởi kiện nhằm đưa quyền sử dụng đất thừa đất về tình trạng ban đầu, thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Trọng M1, bà Phạm Thị M2, bảo đảm điều kiện thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 27/2021/DS-PT ngày 29/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

[5] Căn cứ vào các tình tiết đã được xác định tại các bản án giải quyết vụ tranh chấp hợp đồng đặt cọc đã có hiệu lực pháp luật và tài liệu, chứng cứ Tòa án cấp sơ thẩm thu thập được thì thấy rằng: ông Nguyễn Trọng M1, bà Phạm Thị M2 là người phải thi hành án theo Bản án dân sự phúc thẩm số 189/2019/DS-PT ngày 16/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Theo đó, ông Nguyễn Trọng M1, bà Phạm Thị M2 phải trả cho người được thi hành án ông Phạm Hồng V số tiền đặt cọc 1.646.000.000 đồng cộng với khoản tiền lãi chậm thi hành án tính đến thời điểm ngày 15/11/2019, thành số tiền 1.724.744.500 đồng. Do không có tiền thi hành án, ông Nguyễn Trọng M1, bà Phạm Thị M2 đã thỏa thuận với ông Hoàng Phú T chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2019 ghi nhận rõ ông Nguyễn Trọng M1, bà Phạm Thị M2 đã nhận của ông Hoàng Phú T số tiền 2.730.000.000 đồng. Tại mục 3.3 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2019 ghi nhận thỏa thuận của các bên: *“Thời hạn đặt cọc: Ngay khi bên A nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này từ Cơ quan thi hành án, bên A giao lại cho bên B bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này đồng thời ngay khi đó hai bên tiến hành ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bên A sang bên B”*.

[6] Thực hiện thỏa thuận, ông Nguyễn Trọng M1 đã sử dụng tiền đặt cọc nhận từ ông Hoàng Phú T nộp tiền thi hành án. Đến ngày 18/11/2019, Chi cục thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng đã giao lại bản chính GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Trọng M1. Ngày 19/11/2019, ông Nguyễn Trọng M1 lập phiếu yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B thực hiện mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý; ngày 25/11/2019 ký hợp đồng với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B về việc trích lục địa chính và đến ngày 11/12/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B ban hành Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 05-2019. Ông Nguyễn Trọng M1 cũng chủ động lập đơn xin xác nhận tình trạng bất

động sản và được UBND xã T, huyện B xác nhận vào ngày 02/01/2020: đất không tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, không nằm trong diện quy hoạch, giải tỏa. Cùng ngày 02/01/2020, ông Nguyễn Trọng M1, bà Phạm Thị M2 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con trai là ông Nguyễn Minh T2 tại Văn phòng C.

[7] Với diễn biến như nêu trên cho thấy, ông Nguyễn Trọng M1 đã biết rõ nghĩa vụ của mình là phải giao lại bản chính GCNQSDĐ cho ông Hoàng Phú T ngay sau khi nhận lại GCNQSDĐ từ cơ quan thi hành án dân sự và các bên tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận, nhưng chỉ sau 01 ngày, kể từ ngày nhận lại GCNQSDĐ, ông M1 không giao lại bản chính GCNQSDĐ cho ông T mà giữ lại và tiến hành các thủ tục xin cấp mảnh trích lục địa chính, sau đó xin xác nhận tình trạng bất động sản và tặng cho quyền sử dụng đất cho con trai của mình. Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn cho rằng phía ông T thay đổi thỏa thuận không tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên mới tiến hành thủ tục tặng cho. Tuy nhiên, ông T không thừa nhận có thay đổi thỏa thuận và ông M1 cũng không chứng minh được có sự thay đổi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hành vi của ông Nguyễn Trọng M1 và bà Phạm Thị M2 là cố ý, có yếu tố lạm dụng niềm tin của ông Hoàng Phú T để chiếm giữ số tiền đặt cọc của ông T, trong khi biết rõ mình không có điều kiện hoàn trả tiền đặt cọc là vi phạm nghiêm trọng đạo đức xã hội. Bởi lẽ, ngoài quyền sử dụng thửa đất số 88, tờ bản đồ 92 xã T thì ông M2, bà M2 không còn tài sản nào khác và trước đó đã không có tiền thi hành án nên phải thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Phú T nhưng vẫn cố ý tặng cho quyền sử dụng đất cho con trai của mình mà không có bất kỳ thỏa thuận nào với ông T và cũng không trả lại cho ông T bất kỳ khoản tiền nào. Quá trình xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã động viên phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T2 trả lại cho gia đình ông T khoản tiền mà người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau cùng là bà Đào Thị Thùy D chưa trả nhưng phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T2 cũng không đồng ý trả. Điều này càng thể hiện quyết tâm của phía bị đơn chiếm giữ khoản tiền đặt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng tặng cho ngày 02/01/2020 tuân thủ về hình thức, các bên tham gia hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, quyền sử dụng thửa đất đủ điều kiện chuyển nhượng, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, không nằm trong diện quy hoạch giải tỏa là đúng nhưng nhận định Hợp đồng tặng cho ngày 02/01/2020 không trái đạo đức xã hội là đánh giá chưa đúng diễn biến vụ việc và các tình tiết của vụ án.

[8] Tuy nhiên, sau khi ông T2 được cấp GCNQSDĐ, ông T2 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2020 với bà Đào Thị Thùy D. Theo các tài liệu, chứng cứ Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập được thì không có căn cứ cho thấy bà D có biết việc ông Nguyễn Trọng M1, bà Phạm Thị M2 tẩu tán tài sản, không trả tiền cọc cho ông T; giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ được bà D và ông T2 thỏa thuận, ký kết và thực hiện hợp đồng. Do đó, có căn cứ xác định bà D là người thứ ba ngay tình. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2020 bảo đảm các điều kiện chuyển nhượng và không có yếu tố trái đạo đức xã hội đối với bên nhận chuyển nhượng là bà Đào Thị Thùy D. Các bên đã

thực hiện được một phần hợp đồng, bà D đã trả được một phần tiền và đã nhận đất quản lý, sử dụng. Quyền và lợi ích hợp pháp của người nhận chuyển nhượng ngay tình phải được công nhận và bảo vệ.

[9] Mặc dù đủ điều kiện chuyển nhượng, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2020 vẫn có yếu tố trái pháp luật. Cụ thể là: Hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, nhưng thực tế giá thỏa thuận chuyển nhượng là 3.850.000.000 đồng. Bà D thừa nhận lý do có sự chênh lệch về giá là do các bên muốn giảm tiền nộp thuế, phí. Hành vi này là vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại khoản 4 Điều 6 Luật Quản lý thuế năm 2019; Điều 123, Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 7 Điều 12 Luật Đất đai 2013. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là thiếu sót, làm thất thoát ngân sách Nhà nước và không bảo đảm lợi ích công. Hội đồng xét xử xét thấy cần phải sửa bản án sơ thẩm và tuyên vô hiệu một phần nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về giá trị tài sản chuyển nhượng, kiến nghị cơ quan thuế có thẩm quyền xử lý hành vi vi phạm; truy thu các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng là bên chịu trách nhiệm nộp các khoản thuế, phí, lệ phí. Kháng cáo của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận một phần về hành vi trốn thuế trong việc ký kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[10] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa về việc không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về cơ bản là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nhưng cần phải xem xét hành vi trốn thuế của đương sự để bảo đảm lợi ích công cộng, lợi ích của Nhà nước.

[11] Về án phí và chi phí tố tụng: Ông T khi khởi kiện là người cao tuổi (đủ 60 tuổi trở lên theo quy định tại Điều 2 của Luật Người cao tuổi) và có đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí, án phí nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 6, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 296 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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, lệ phí Tòa án.

Căn cứ vào khoản 4 Điều 6 Luật Quản lý thuế năm 2019; Điều 123, Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 7 Điều 12 Luật Đất đai 2013.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Phú T (đã chết và có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: bà Phạm Thị S, ông Hoàng

Phú Đ và bà Hoàng Thị T1). Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2025/DS-ST ngày 30/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng M1, bà Phạm Thị M2 với ông Nguyễn Minh T2 ký ngày 02 tháng 01 năm 2020 tại Văn phòng C vô hiệu.

1.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T2 và bà Đào Thị Thùy D về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T2 và bà Đào Thị Thùy D ký ngày 12 tháng 3 năm 2020 tại Văn phòng C vô hiệu và chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Đào Thị Thùy D về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 3 năm 2020 giữa ông Nguyễn Minh T2 và bà Đào Thị Thùy D như sau:

- Tuyên vô hiệu Điều 2.1 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T2 và bà Đào Thị Thùy D ký ngày 12 tháng 3 năm 2020 công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 1099, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD có nội dung: “*Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Điều 1 của Hợp đồng này là: 500.000.000 đồng (bằng chữ: Năm trăm triệu đồng)*”. Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Xác định giá chuyển nhượng thực của Hợp đồng là 3.850.000.000 đồng. Kiến nghị cơ quan thuế có thẩm quyền xử lý hành vi vi phạm về thuế, truy thu thuế đối với bà Đào Thị Thùy D theo quy định của pháp luật.

- Những nội dung khác của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 3 năm 2020, số công chứng 1099, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực pháp luật.

1.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Hoàng Phú T được miễn án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số AA/2016/0039297 ngày 03 tháng 02 năm 2021 và 300.000 đồng theo Biên lai số AA/2016/0039341 ngày 25 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bà Đào Thị Thùy D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số AA/2021/0010438 ngày 22 tháng 8 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh).

1.4. Về chi phí tố tụng khác: ông Hoàng Phú T phải chịu 3.467.343 đồng để hoàn trả cho bà Đào Thị Thùy D.

2. Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn được miễn án phí.

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

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- TAND tối cao (Vụ GDKT 1);
- VKSND TPHCM cơ sở 2;
- TAND khu vực 19 – TPHCM;
- Phòng THADS khu vực 19 – TPHCM;
- Các đương sự;
- Thuế cơ sở 29 TPHCM;
- Lưu: Tổ HCTP, HS (14). (58)

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Công Lực