

**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: 726/2026/DS-PT

Ngày: 14 - 4 - 2026

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng và xin lỗi công khai

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Minh Đa

Các Thẩm phán: Ông Phan Trí Dũng

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Hoàng Khang - 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 Phạm Thị Mai - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 14 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 phúc thẩm số 333/2026/TLPT-DS ngày 28/01/2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng và xin lỗi công khai”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2025/DS-ST ngày 12/11/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1110/2026/QĐXXPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

Vợ chồng ông Hồ Thanh H, sinh năm 1978 và bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1981; cùng địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của ông Hồ Thanh H là bà Nguyễn Thị H1; theo văn bản ủy quyền ngày 22/11/2023; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Vũ Ngọc T - Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ E, ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp bị đơn: Bà Huỳnh Ngọc N2, sinh năm 1990; địa chỉ: Tổ E, ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh); theo văn bản ủy quyền ngày 21/02/2025; có mặt.

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

1. Bà Huỳnh Ngọc N2, sinh năm 1990; địa chỉ: Tổ E, ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

2. Ông Dương Văn K, sinh năm 1960; địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

3. Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp Đ, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

4. Văn phòng C, địa chỉ: Ấp I, xã P, Thành phố H. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hồng P - Trưởng Văn phòng C; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bình Dương (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ2 trực thuộc Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H); địa chỉ: Ấp B, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh H2 - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ2; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Văn phòng C1; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh). Đại diện theo pháp luật: Ông Võ Văn N1 - Chức vụ: Trưởng Văn phòng C1; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương: Ủy ban nhân dân xã P, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Ấp V, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B: Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành

phố H; địa chỉ: Số F, đường L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Bà Huỳnh Thị Thanh T1, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Người kháng cáo: nguyên đơn bà Nguyễn Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/9/2016, vợ chồng bà H1, ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 115, tờ bản đồ 11, đất tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương cho bà Lê Thị Đ với giá chuyển nhượng thực tế là 800.000.000đ; hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng ngày 15/6/2016. Diện tích thửa đất số 115 là 575m² (đất trồng cây lâu năm), có nhà gắn liền đất do vợ chồng bà H1, ông H cư trú; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AĐ559680, số vào sổ H033888 ngày 06/7/2006.

Bà Đ không đặt cọc, không trả tiền chuyển nhượng mà ghi giấy nợ tiền chuyển nhượng là 800.000.000 đồng nhưng đã quá lâu nên bà H1, ông H làm thất lạc. Do mất giấy ghi nợ số tiền 800.000.000 đồng nên bà H1, ông H thống nhất theo lời khai của bà Đ là giá chuyển nhượng thửa đất số 115 là 450.000.000 đồng.

Hiện nay, bà Đ đã tặng cho con gái là Huỳnh Ngọc N2 thửa đất số 115; bà N2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV649133, số vào sổ CS06465 ngày 28/5/2020.

Bà H1, ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không chuyển bán nhà gắn liền với đất; tuy nhiên, bà Đ đã vào chiếm giữ nhà của bà H1, ông H từ năm 2016 cho đến nay là trái pháp luật.

Nay, vợ chồng bà H1, ông H yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/9/2016 tại Văn phòng C đối với thửa số 115, diện tích đất 575m² giữa ông H, bà H1 và bà Đ;

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký ngày 09/12/2019 tại Văn phòng C1 giữa bà Lê Thị Đ và bà Huỳnh Ngọc N2 đối với thửa số 115, diện tích đất sau khi đo thực tế là 532,4m²;

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Huỳnh Ngọc N2 ngày 28/5/2020;

- Yêu cầu bà Lê Thị Đ phải thanh toán số tiền chuyển nhượng đất chưa thanh toán là 450.000.000 đồng và lãi chậm thanh toán 0,6%/tháng x 106 tháng = 286.200.000 đồng; tổng cộng bằng 736.200.000 đồng.

Về yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Đ về việc bà H1, ông H phải công khai xin lỗi và bồi thường thiệt hại thì bà H1, ông H không đồng ý;

Bà H1, ông H không đồng ý đối với yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Ngọc N2 về việc công nhận cho bà N2 quyền sử dụng, quyền sở hữu một phần thửa đất số 971, diện tích 123,6m² và cây lâu năm trên đất.

Quá trình tố tụng và tại đơn yêu cầu phản tố, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ngày 15/9/2016, bà Đ ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 115, tờ bản 11, ở ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương của bà H1, ông H với giá chuyển nhượng là 450.000.000đ. Nhận chuyển nhượng đất bao gồm có nhà trên đất, do nhà chưa có giấy tờ sở hữu nên không ghi vào hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng và giao đủ tiền (lần đầu đặt cọc 50.000.000 đồng, ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng thì đưa thêm 400.000.000 đồng) thì bà H1, ông H giao nhà đất cho bà Đ quản lý, sử dụng cho đến nay; đã đăng ký biến động sang tên cho bà Lê Thị Đ ngày 23/12/2016. Do sự việc đã quá lâu, bà Đ không còn giữ giấy tờ giao tiền cho bà H1, ông H.

Ngày 09/12/2019, bà Đ tặng cho con là Huỳnh Ngọc N2 thửa đất số 115 đã nhận chuyển nhượng của bà H1; bà N2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV649133, số vào sổ CS06465 ngày 28/5/2020.

Hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn thành từ lâu nhưng bà H1, ông H cố ý làm khó khởi kiện bà Đ từ năm 2020; sự việc kéo dài làm ảnh hưởng sức khỏe, tâm lý của bà Đ, bà Đ phải nhiều lần phải đi bệnh viện; bà Đ còn nhờ luật sư tư vấn, làm đơn mất nhiều chi phí. Do đó, bà Đ yêu cầu ông H, bà H1 phải xin lỗi công khai và bồi thường thiệt hại cho bà Đ số tiền 50.000.000 đồng.

Tại đơn yêu cầu độc lập và quá trình tố tụng; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc N2 trình bày:

Ngày 09/12/2019, mẹ bà N2 là bà Đ tặng cho bà N2 quyền sử dụng thửa đất số 115 và toàn bộ tài sản trên đất; diện tích thực tế sau khi đo đạc lại là 532,4m² (có 150m² đất ở), bà N2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV649133, số vào sổ CS06465 ngày 28/5/2020.

Do đó, bà N2 không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng cho tặng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H1, ông H đối với thửa đất số 115.

Ngoài ra, khi bà H1, ông H1 chuyển nhượng thửa đất số 115 cho bà Đ có nói còn một phần đất (ngoài giấy chứng nhận cấp cho thửa số 115) chưa được cấp giấy chứng nhận giao luôn cho bà Đ; phần đất này nay thuộc một phần thửa đất số

971 diện tích 123,6m². Do đó, bà N2 yêu cầu Tòa án công nhận một phần thửa đất số 971 diện tích 123,6m² thuộc quyền quản lý sử dụng của bà N2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn K trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 115, tờ bản đồ số 11 có nguồn gốc ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn R. Khi đó có một phần đất đối diện với thửa đất số 115 (giữa là con đường đất, nay thuộc một phần thửa 971, đo thực tế 123,6m²) ông K sử dụng và có đi đăng ký kê khai nhưng UBND xã nói đất này không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2003, ông K chuyển nhượng lại thửa đất số 115 cho bà Nguyễn Thị H1, ông Hồ Thanh H. Một phần thửa đất số 971 chưa được cấp giấy chứng nhận ông K nói bà H1, ông H có sử dụng thì sử dụng chứ đất không được cấp sổ.

Ông không có ý kiến và yêu cầu gì đối với việc tranh chấp một phần thửa đất số 971 diện tích 123,6m².

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

Năm 2016, bà Lê Thị Đ nhận chuyển nhượng thửa đất số 115, tờ bản đồ số 11, trên đất có nhà ở và hàng rào của ông H, bà H1. Bà Đ đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng 450.000.000 đồng cho bà H1, ông H. Sau đó, ông N, bà Đ tặng cho con gái Huỳnh Ngọc N2 thửa đất số 115 và hành lang phía trước nay là một phần thửa đất số 971. Toàn bộ phần đất và tài sản trên đất đã được giao cho bà N2, hợp đồng đã thực hiện xong; ông N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C, đại diện theo pháp luật của Văn phòng C trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2016, số công chứng 003730, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD được thực hiện theo đúng trình, tự thủ tục quy định tại Điều 40 của Luật Công chứng; ông Hồ Thành H3 là người yêu cầu công chứng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đ2 trực thuộc Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H, đại diện theo pháp luật của Chi nhánh Văn phòng Đ2 trình bày:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số AĐ559680, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H033888 ngày 06/7/2006, đăng ký biến động sang tên cho bà Lê Thị Đ ngày 23/12/2016 được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV649133, số vòa sổ cấp GCN CS06465 ngày 28/5/2020 cho bà Huỳnh Ngọc N2 được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1, đại diện theo pháp luật của Văn phòng C1 trình bày:

Hợp đồng tặng cho công chứng số 3584, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/12/2019 do Văn phòng C2 đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật, Luật Công chứng năm 2014. Hợp đồng công chứng nêu trên đã có hiệu lực pháp luật và không vi phạm quy định pháp luật. Việc chuyển giao tài sản do các bên thực hiện, Văn phòng C1 không biết.

Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã P, Thành phố Hồ Chí Minh, đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân xã P trình bày: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai, biên bản đối chất và tại phiên tòa, người làm chứng bà Huỳnh Thị Thanh T1 trình bày:

Nhà bà T1 ở gần với thửa đất số 115 của bà H1 nên biết bà H1, bà T1 cũng có mối quan hệ quen biết với bà Đ. Khoảng năm 2016, bà T1 nghe bà H1 nói bán nhà đất đang ở (thửa đất số 115); bà T1 giới thiệu bà Đ mua thửa đất số 115 của vợ chồng bà H1. Bà T1 dẫn bà Đ đến nhà bà H1 thỏa thuận mua bán, sau đó các bên chốt giá bán là 450.000.000 đồng, bà Đ đặt cọc 50.000.000 đồng, số tiền còn lại đã thanh toán cho bà H1 tại Ngân hàng khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà T1 được bà H1 cho bà 10.000.000 đồng, bà T1 môi giới mua bán đất và chứng kiến sự việc đúng như thế.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2025/DS-ST ngày 12/11/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H1, ông Hồ Thanh H đối với bị đơn bà Lê Thị Đ về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2016, số công chứng 003730, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C đối với diện tích 575m² (đo đạc thực tế là 532,4m²), thuộc thửa đất số 115, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương; yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/12/2019 giữa bà Lê Thị Đ và bà Huỳnh Ngọc N2 đối với diện tích đất 532,4m², thuộc thửa đất số 115, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/5/2020 cho bà Huỳnh Ngọc N2 đối với diện tích đất 532,4m², thuộc thửa đất số 115, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán tổng số tiền 736.200.000đ (bảy trăm ba mươi sáu triệu hai trăm nghìn đồng), trong đó: Tiền gốc theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 450.000.000đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng) và lãi suất 0.6%/tháng x 106 tháng = 286.200.000đ (hai trăm tám mươi sáu triệu hai trăm nghìn đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Đ về việc “Tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng và yêu cầu xin lỗi, cải chính công khai”: Yêu cầu nguyên đơn ông Hồ Thanh H và bà Nguyễn Thị H1 liên đới bồi thường chi phí đi lại trong suốt quá trình tố tụng số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng). Ông Hồ Thanh H và bà Nguyễn Thị H1 phải xin lỗi, cải chính công khai để phục hồi danh dự, nhân phẩm theo quy định của pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc N2 về việc “Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”: Ông Hồ Thanh H, bà Nguyễn Thị H1 trả lại phần đất diện tích 123,6m² thuộc 1PT971, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ngọc N2 về việc “Tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng và yêu cầu xin lỗi, cải chính công khai”: Yêu cầu nguyên đơn ông Hồ Thanh H và bà Nguyễn Thị H1 liên đới bồi thường chi phí đi lại trong suốt quá trình tố tụng số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng). Ông Hồ Thanh H và bà Nguyễn Thị H1 phải xin lỗi, cải chính công khai để phục hồi danh dự, nhân phẩm theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 19/11/2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và trình bày: bà Đ nói giao tiền cho nguyên đơn tại Ngân hàng nhưng sao kê Ngân hàng ngày hôm đó không có giao dịch nào của nguyên đơn, đề nghị Tòa xem xét.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và trình bày: bị đơn khai rõ ràng là giao tiền cho nguyên đơn bằng tiền mặt tại Ngân hàng, còn nguyên đơn có nộp vào tài khoản Ngân hàng hay không thì bị đơn không biết được. Sự việc đã lâu, đã sang tên nhận tài sản nên bị đơn không còn giữ giấy tờ giao tiền.

Hai bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày ý kiến tranh luận: Trong vụ án này có nhiều điều chưa rõ ràng như tôi đã phát biểu ở Tòa án cấp sơ thẩm, tại cấp phúc thẩm các bên cũng không có chứng cứ gì mới; bà Đ không chứng minh đã giao tiền chuyển nhượng đất, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà H1, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

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 cấp phúc thẩm đã thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật, do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, các bên đương sự ký hợp đồng chuyển nhượng đất với giá không đúng thực tế, cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền truy thu thuế đối với hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 115 giữa ông H, bà H1 và bà Đ.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không kháng cáo bản án sơ thẩm; họ đã được Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên Tòa án xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Bà Huỳnh Ngọc N2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng tại phần quyết định của bản án Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà N2 có yêu cầu phản tố là chưa đúng với quy định tại Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết phần bản án sơ thẩm bị kháng cáo theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung bản án sơ thẩm có kháng cáo:

[2.1] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H1, ông H:

Bà H1, ông H là người sử dụng hợp pháp thửa đất số 115, diện tích 575m² (có 150m² đất ở) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AĐ559680, sổ vào sổ H033888 ngày 06/7/2006. Trên đất có tài sản của bà H1, ông H như sau: nhà cấp 4 mái tole + tường xây + nền gạch, diện tích 92,8m²; mái che bằng tole diện tích 40m²; hàng rào xung quanh thửa đất trụ bê tông + lưới B40 + xây gạch; bồn nước 1.000 lít và cây lâu năm trên đất.

Gia đình bà H1, ông H cư trú và quản lý tài sản của mình.

Ngày 15/9/2016, vợ chồng bà H1, ông H chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất thửa số 115, Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AĐ559680, sổ vào sổ H033888 ngày 06/7/2006 cho bà Đ. Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng Công chứng ngày 15/9/2016, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là

100.000.000 đồng; hợp đồng ghi nội dung: việc giao nhận tài sản do hai bên tự thực hiện.

Bà Đ đăng ký biến động sang tên cho bà Đ ngày 23/12/2016.

Bà H1 trình bày: Giá chuyển nhượng thực tế 800.000.000 đồng, bà Đ chưa có tiền trả nên viết giấy nợ 800.000.000 đồng; bà H1 đã làm mất giấy nợ. Sau khi ký hợp đồng bà Đ tự vào chiếm nhà của bà H1; bà H1, ông H chuyển nhượng đất, không bán nhà gắn liền đất.

Bà Đ trình bày: Giá chuyển nhượng thực tế là 450.000.000 đồng, bà Đ đã đặt cọc 50.000.000 đồng trước ngày ký hợp đồng công chứng 15/9/2016, 400.000.000 đồng còn lại bà Đ giao tiền mặt cho bà H1 tại Ngân hàng N3 - Chi nhánh huyện P vào ngày ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng. Hai bên thỏa thuận bán nhà và quyền sử dụng đất gắn liền, do nhà chưa có giấy tờ sở hữu nên hợp đồng tại Văn phòng công chứng không bán nhà mà chỉ ghi chuyển nhượng đất. Khi giao số tiền 400.000.000 đồng cho bà H1 có bà Huỳnh Thị Thanh T1 làm chứng. Sau khi giao đủ tiền bà H1, ông H dọn đồ đạc ra khỏi nhà vào giao nhà cho bà Đ.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 03/9/2020, bà Huỳnh Thị Thanh T1 khai cùng bà Đ đến Ngân hàng (không nhớ ngân hàng nào) bà Đ đã trả hết tiền cho bà H1 tại ngân hàng với số tiền 400.000.000 đồng, có mặt bà T1 chứng kiến việc giao nhận tiền và đếm tiền.

[2.2] Xét ý kiến hai bên, thấy rằng:

Lời khai của bà H1 có nhiều mâu thuẫn, không phù hợp với tập quán mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa phương. Bởi lẽ, gia đình bà H1, ông H đang cư trú tại nhà, có nhiều vật dụng sinh hoạt trong nhà, nếu không bán nhà, không giao nhà thì bà Đ làm sao có thể vào chiếm nhà mà không làm mất tài sản?. Ngày 15/9/2016, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, sau đó bà Đ vào sử dụng nhà; hai bên không có thỏa thuận gì khác mà mãi đến ngày 15/7/2020 bà H1 mới làm đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất với bà Đ, điều này hoàn toàn không phù hợp với thực tế.

Quá trình tố tụng, bà H1 thống nhất giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng và yêu cầu bà Đ trả tiền. Thực tế hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn thành, sang tên, giao nhận tài sản xong từ năm 2016; do đó, bà Đ trình bày không lưu giữ giấy tờ giao nhận tiền là phù hợp với thực tế. Mặt khác, bà T1 là người môi giới đã khai rõ ràng là bà Đ đã giao đủ tiền cho bà H1; bà Đ khai thống nhất là giao tiền mặt nên chứng từ sao kê tại Ngân hàng không có phát sinh từ giao dịch của bà H1, ông H là phù hợp.

Với phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng hoặc buộc bà Đ trả tiền chuyển nhượng cho bà H1, ông H là có căn cứ. Tuy nhiên, thời điểm 2016, các bên đương sự ký hợp đồng chuyển

nhượng đất với giá không đúng thực tế, cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền truy thu thuế đối với hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 115 giữa ông H, bà H1 và bà Đ.

[3] Bản án sơ thẩm xét xử yêu cầu phản tố của bà Đ, yêu cầu độc lập của bà N2 không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 282 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 282, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H1.

2. Giữ nguyên một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2025/DS-ST ngày 12/11/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H1, ông Hồ Thanh H đối với bị đơn bà Lê Thị Đ về việc:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/9/2016 tại Văn phòng C, đối với toàn bộ thửa đất số 115, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh);

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký ngày 09/12/2019 tại Văn phòng C1 giữa bà Lê Thị Đ và bà Huỳnh Ngọc N2 đối với toàn bộ thửa đất số 115, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh);

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/5/2020 cho bà Huỳnh Ngọc N2 đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh);

- Buộc bị đơn bà Lê Thị Đ phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán tổng số tiền 736.200.000 đồng (bảy trăm ba mươi sáu triệu hai trăm nghìn đồng); trong đó: Tiền gốc là 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng) + lãi suất 0.6%/tháng x 106 tháng = 286.200.000 đồng (hai trăm tám mươi sáu triệu hai trăm nghìn đồng).

2.2. Một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2025/DS-ST ngày 12/11/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật, bao gồm:

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Đ đối với nguyên đơn ông Hồ Thanh H, bà Nguyễn Thị H1 về việc “Tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 50.000.000 đồng và yêu cầu xin lỗi công khai”;

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Ngọc N2 đối với nguyên đơn ông Hồ Thanh H, bà Nguyễn Thị H1 về việc “Tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 50.000.000 đồng và yêu cầu xin lỗi công khai”;

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của của bà Huỳnh Ngọc N2 đối với nguyên đơn ông Hồ Thanh H, bà Nguyễn Thị H1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 123,6m² thuộc một phần thửa đất số 971, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh).

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị H1 và ông Hồ Thanh H phải chịu số tiền 34.048.000 đồng (ba mươi bốn triệu không trăm bốn mươi tám nghìn đồng); được khấu trừ vào số tiền 18.000.000 đồng (mười tám triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0043438 ngày 21/7/2020; số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0043857 ngày 14/01/2021 và số tiền 7.155.000 đồng (bảy triệu một trăm năm mươi lăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 000675 ngày 06/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh). Bà Nguyễn Thị H1 và ông Hồ Thanh H còn phải nộp thêm số tiền 8.593.000 đồng (tám triệu năm trăm chín mươi ba nghìn đồng).

Bà Huỳnh Ngọc N2 phải chịu số tiền 3.272.500 đồng (ba triệu hai trăm bảy mươi hai nghìn năm trăm đồng); được khấu trừ vào số tiền 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) tạm ứng đã nộp theo 03 Biên lai bao gồm: Biên lai số AA/2021/0007805 ngày 08/11/2021; Biên lai số AA/2021/0005206 ngày 08/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh); Biên lai số 0002034 ngày 07/7/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh và số tiền 1.250.000 đồng (một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002034 ngày 07/7/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Huỳnh Ngọc N2 còn phải nộp số tiền 1.122.500 đồng (một triệu một trăm hai mươi hai nghìn năm trăm đồng).

Bà Nguyễn Thị Đ1 được miễn án phí sơ thẩm.

2.4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản:

Bà Nguyễn Thị H1 và ông Hồ Thanh H phải chịu 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng); khấu trừ tạm ứng đã nộp.

Bà Huỳnh Ngọc N2 phải chịu 1.808.000 đồng (một triệu tám trăm lẻ tám nghìn đồng); khấu trừ tạm ứng đã nộp.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H1 phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0046865 ngày 05/12/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Khu vực 19 - TP.HCM;
- Phòng THADS Khu vực 19 - TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, Hồ sơ vụ án.

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

Đào Minh Đa