TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 16 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 198/2026/DS-ST
Ngày: 29-4-2026
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 KHU VỰC 16 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Hạnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thu Vân;

2. Bà Nguyễn Thị Bửu Huệ.

Thư ký phiên tòa: Bà Chu Tường Vy - Thư ký Tòa án nhân dân thành Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hạnh.

Ngày 29 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 256/2025/TLST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 104/2026/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 02 năm 2026 và Quyết định tạm ngưng phiên tòa số 17/2026/QĐST-DS ngày 26 tháng 3 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 262/2026/QĐST-DS ngày 26 tháng 4 năm 2026, giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà Lưu Nguyễn Thanh T, sinh năm 1982; địa chỉ: 1 khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Trần Thị Hải Y, sinh năm: 1997; địa chỉ thường trú: Thôn Q, xã Q, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ liên hệ: Số E đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ G, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt

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

1. Bà Nguyễn Hồng H, sinh năm 1999; địa chỉ: A, khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

2. Ông Nguyễn Xinh L, sinh năm 1991; địa chỉ: Số nhà A, khu phố A, phường

T. Có mặt.

3. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1961; địa chỉ: Tổ H, xã T, thị xã T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 23/11/2021 giữa bà Lưu Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Hồng H và bà Nguyễn Thị Đ có ký Hợp đồng mua bán nhà đất. Nguồn gốc thửa đất bà Đ chuyển nhượng cho bà T, bà H là từ việc bà Đ nhận chuyển nhượng từ ông T1. Đối tượng mua bán, chuyển nhượng là: quyền sử dụng đất đối với diện tích 95,2 m² (ngang 6,8 m x dài 14 m) và căn nhà 01 trệt, 01 lầu đã được xây dựng sẵn trên đất, thuộc một phần thửa đất số 183, tờ bản đồ số 14 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) nhưng thực tế thửa đất nhận chuyển nhượng thuộc thửa 162, tờ bản đồ số 14 thửa đất này có một phần đất thuộc danh mục thửa đất do nhà nước quản lý.

Giá mua bán, chuyển nhượng là 1.450.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng). Theo Hợp đồng, bà T sẽ thanh toán 50% số tiền 725.000.000 đồng, bà Nguyễn Hồng H thanh toán 50% số tiền còn lại là 725.000.000 đồng cho bà Đ. Các bên có lập vi bằng số 729/2021/VB-TPL ngày 23/11/2021 tại Văn phòng Thừa phát lại thành phố T để ghi nhận việc giao nhận tiền. Tổng số tiền bà Đ đã nhận từ bà T và bà H là 1.450.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng).

Bà Đ cam kết quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất nêu trên là của riêng bà Đ và cam kết sẽ hỗ trợ tất cả các thủ tục pháp lý để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Được biết, bà Đ không phải là người có quyền sử dụng đất đối với phần đất 95,2 m² (ngang 6,8 m x dài 14 m) thuộc một phần thửa đất số 183, tờ bản đồ số 14 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, mà phần đất này thuộc quyền sử dụng của người khác; căn nhà trên phần đất 95,2 m² do bà Đ xây dựng trái phép. Do đó, việc bà Đ chuyển nhượng, bán quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất là vi phạm pháp luật.

Vì vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, bà T khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 23/11/2021 giữa bà Lưu Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Hồng H và bà Nguyễn Thị Đ vô hiệu;

- Buộc bà Nguyễn Thị Đ trả số tiền 725.000.000 đồng (Bảy trăm hai mươi lăm triệu đồng).

- Buộc bà Nguyễn Thị Đ phải bồi thường thiệt hại cho bà T một khoản tiền với mức lãi suất 10%/năm trên số tiền 725.000.000 đồng trong suốt thời gian bà Đ giữ tiền, tính từ ngày 27/01/2022 tạm tính đến ngày 27/01/2025), cụ thể: 725.000.000 đồng × 10%/năm × 03 năm = 217.500.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 23/11/2021 giữa bà Lưu Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Hồng H và bà Nguyễn Thị Đ vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Đ trả số tiền 725.000.000 đồng (Bảy trăm hai mươi lăm triệu đồng).

- Buộc bà Nguyễn Thị Đ phải bồi thường thiệt hại cho bà T một khoản tiền với mức lãi suất 10%/năm trên số tiền 725.000.000 đồng, tính từ ngày 14/4/2024 tạm tính đến ngày 26/3/2026, cụ thể: 725.000.000 đồng × 10%/năm × 24 tháng = 146.986.301 đồng. Nguyên đơn chỉ yêu cầu thanh toán 140.000.000 đồng.

- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Bà Đ thống nhất với trình bày của bà T về việc các bên có ký hợp đồng mua bán nhà đất vào ngày 23/11/2021, giá chuyển nhượng là 1.450.000.000 đồng, diện tích 95.2m^2. Bà Đ nhận tiền chuyển nhượng của mỗi người là 725.000.000 đồng. Theo hợp đồng mua bán thì thửa đất chuyển nhượng thuộc thửa 183, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Tuy nhiên, sau khi đo đạc thực tế, thửa đất chuyển nhượng có một phần thuộc thửa 183 và một phần thửa 162.

Vào ngày 27/9/2022, ông T1 chủ sử dụng đất có giao số tiền 800.000.000 đồng để bồi thường do ghi sai tên thửa đất. Số tiền này bà Đ đã giao cho ông Nguyễn Xinh L và bà Nguyễn Hồng H vì thửa đất trước kia ông T1 chuyển nhượng cho bà Đ chia thành 04 thửa, cụ thể như sau:

+ Phần 1: Bà Đ bán cho bà H và bà T phần đất này hiện nay đang tranh chấp.

+ Phần 2: Ông Nguyễn Đức H1 bán cho ông L;

+ Phần 3: Bà Đ bán cho ông L;

+ Phần 4: Hiện nay phần đất này do mẹ chồng bà Đ quản lý, sử dụng.

Sau đó ông L đã chia tỷ lệ số tiền 800.000.000 đồng tương đương với phần diện tích đất các bên đang quản lý sử dụng: Ông L 02 phần, nhận số tiền 475.000.000 đồng; mẹ chồng bà Đ nhận 100.000.000 đồng, số tiền còn lại 125.000.000 đồng hiện nay ông L đang giữ là phần tiền được chia đối với phần đất bà Đ đã bán cho bà T và bà H thì ông L sử dụng làm gì bà Đ không rõ.

Nay nguyên đơn khởi kiện, bà Đ đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn.

Bà Đ không có yêu cầu phản tố trong vụ án.

***- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hồng H trình bày*:**

Ngày 23/11/2021, giữa bà H, bà T và bà Đ có giao dịch mua bán, chuyển nhượng là quyền sử dụng đất diện tích 95,2 m² (ngang 6,8 m x dài 14 m) cùng căn nhà một trệt, một lầu đã xây dựng hoàn chỉnh trên phần đất này. Tài sản nêu trên thuộc một phần thửa đất số 183, tờ bản đồ số 14 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Giá trị chuyển nhượng được các bên thỏa thuận là 1.450.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng). Theo Hợp đồng, bà H có trách nhiệm thanh toán 50%, tương ứng 725.000.000 đồng, và bà T thanh toán 50% còn lại 725.000.000 đồng cho bà Đ.

Để ghi nhận việc giao nhận tiền, các bên đã lập vi bằng số 729/2021/VB-TPL ngày 23/11/2021 tại Văn phòng Thừa phát lại thành phố T.

Đối với số tiền 125.000.000 đồng, ông L đứng ra làm thủ tục pháp lý liên quan đến thửa đất trên, bà H đồng ý tự nguyện thay ông L thanh toán lại cho bà Đ số tiền trên, khấu trừ vào số tiền 725.000.000 đồng bà Đ được nhận. Bà H yêu cầu bà Đ thanh toán 600.000.000 đồng.

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 23/11/2021 giữa bà Lưu Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Hồng H và bà Nguyễn Thị Đ vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Đ trả lại cho H số tiền 725.000.000 đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị Đ trả tiền lãi là 217.500.000 đồng.

Tuy nhiên, quá trình tố tụng và tại phiên tòa bà H thay đổi yêu cầu độc lập như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 23/11/2021 giữa bà Lưu Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Hồng H và bà Nguyễn Thị Đ vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Đ trả lại cho bà H số tiền 600.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi với số tiền trên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xinh L trình bày: Liên quan đến số tiền 800.000.000 đồng này ông L có ý kiến như sau:

Trên thửa đất 162 có 04 phần đất nhỏ, cụ thể như sau:

+ Phần 1: Bà Đ bán cho bà H và bà T;

+ Phần 2: Ông Nguyễn Đức H1 bán cho ông L;

+ Phần 3: Bà Đ bán cho ông L;

+ Phần 4: Hiện nay phần đất này do bà Đ quản lý, sử dụng.

Ngày 27/9/2022, ông Nguyễn Đức H1, bà Nguyễn Thị Đ và Nguyễn Xinh L có thương lượng tiền bồi thường liên quan đến số tiền 800.000.000 đồng ông T1 giao. Sau đó ông L giao số tiền tỷ lệ tương đương với phần diện tích các bên đang quản lý sử dụng như lời bà Đ trình bày. Riêng số tiền 125.000.000 đồng là phần của bà Đ thì ông L giữ cho bà H và bà T. Đối với số tiền 125.000.000 đồng, ông L đồng ý để bà Nguyễn Hồng H tự nguyện thay ông L thanh toán lại cho bà Đ số tiền trên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Nguồn gốc thửa đất bà Nguyễn Thị Đ chuyển nhượng cho bà Lưu Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Hồng H là của ông Nguyễn Văn T1 chuyển nhượng cho bà Đ, ông T1 không biết thửa đất này có một phần diện tích thuộc quỹ đất công do nhà nước quản lý. Sau khi biết sự việc trên ông T1 đã giao cho bà Đ số tiền 800.000.000 đồng để bồi thường phần đất này nên việc bà Đ chuyển nhượng cho ai ông T1 không có liên quan và không có ý kiến gì trong vụ án trên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến*:**

- Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng

trình tự, thủ tục đối với việc xét xử sơ thẩm vụ án. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật tố tụng.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, diễn biến tại phiên tòa các đương sự thống nhất toàn bộ với nhau về việc giải quyết vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 23/11/2021 và trả tiền. Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ có địa chỉ: Tổ G, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 1 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T1 có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[1.3]. Buộc bà Nguyễn Thị Đ phải bồi thường thiệt hại cho bà T một khoản tiền với mức lãi suất 10%/năm trên số tiền 725.000.000 đồng trong suốt thời gian bà Đ giữ tiền, tính từ ngày 27/01/2022 tạm tính đến ngày 27/01/2025), cụ thể: 725.000.000 đồng × 10%/năm × 03 năm = 217.500.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng). Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện : Buộc bà Nguyễn Thị Đ phải bồi thường thiệt hại cho bà T một khoản tiền với mức lãi suất 10%/năm trên số tiền 725.000.000 đồng trong suốt thời gian bà Đ giữ tiền, tính từ ngày 14/4/2024 tạm tính đến ngày 26/3/2026, cụ thể: 725.000.000 đồng × 10%/năm × 24 tháng = 146.986.301 đồng. Nguyên đơn chỉ yêu cầu thanh toán 140.000.000 đồng. Do việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt qúa phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2]. Về nội dung vụ án:

Tại phiên tòa các đương sự đã tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử ghi nhận như sau:

[2.1]. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 23/11/2021 giữa bà Lưu Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Hồng H và bà Nguyễn Thị Đ vô hiệu.

[2.2]. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ có trách nhiệm thanh toán cho bà Lưu Nguyễn Thanh T số tiền 725.000.000 đồng (Bảy trăm hai mươi lăm triệu đồng).

[2.3]. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ có trách nhiệm thanh toán số tiền lãi 140.000.000 đồng.

[2.4]. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Hồng H số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

[3] Về chi phí tố tụng: Bị đơn chịu 5.272.997 đồng. Nguyên đơn đã nộp đủ bị đơn thanh toán cho nguyên đơn.

[2.11] Về án phí: Bị đơn chịu số tiền 7.900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 264, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 328; Điều 317 Bộ luật 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.

1. Tuyên xử: Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 23/11/2021 giữa bà Lưu Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Hồng H và bà Nguyễn Thị Đ vô hiệu.

- Bà Nguyễn Thị Đ có trách nhiệm thanh toán cho bà Lưu Nguyễn Thanh T số tiền 865.000.000 đồng (T2 trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

- Bà Nguyễn Thị Đ có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Hồng H số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Đ phải trả lai cho bà Lưu Nguyễn Thanh T số tiền 5.272.997 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm

- Bị đơn chịu số tiền 7.900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả cho bà Lưu Nguyễn Thanh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 20.437.000 đồng theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004457 ngày 04/10/2022 và số 0004723 ngày 28/2/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Trả lại cho bà Nguyễn Hồng H số tiền 20.138.000 đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 004787 ngày 10/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án này 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, 7a, 7b 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
-TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 16 Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 16 Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

Nguyễn Thị Kim Hạnh