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

Bản án số: **572**/2025/DS-ST
Ngày: 28/4/2025
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC,
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Phạm Minh Vương
- *Các Hội thẩm nhân dân*: 1. Bà Phạm Thị Ngọc Dưỡng
  2. Bà Võ Thị Gái
- *Thư ký ghi biên bản phiên tòa*: Ông Nguyễn Thanh Trí – Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Bích – Kiểm sát viên.

Ngày 28/4/2025, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, đã tiến hành mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 376/2024/TLST-DS ngày 28/02/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2690/2025/QĐXXST-DS ngày 01/4/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 3727/2025/QĐST-DS ngày 22/4/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị Xuân T, sinh năm 1989.

Địa chỉ: 214/1B Võ Văn Hát, phường Long Trường, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hoàng N (Theo Giấy ủy quyền số 014689 ngày 27/12/2023 lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Điệp)

(ông N có đơn xin xét xử vắng mặt)

Bị đơn: Ông Lâm Ngọc T1, sinh năm 1975.

Địa chỉ: 36 đường 15, khu phố 1, phường Bình Trưng Tây, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

(ông T1 vắng mặt không lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 27/12/2023, Đơn yêu cầu thay đổi nội dung

khởi kiện đề ngày 23/9/2024, bản tự khai, Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, Biên bản không tiến hành hòa giải được, nguyên đơn trình bày nội dung và yêu cầu:

Ngày 11/07/2022, giữa bà Lê Thị Xuân T và ông Lâm Ngọc T1 có ký hợp đồng chuyển nhượng – mua bán nhà đất bằng giấy tay. Đối tượng hợp đồng là: 01 căn nhà gắn liền kề với lô đất có tổng diện tích 57,9 m^2 toạ lạc tại địa chỉ: 36 đường 15, khu phố 1, phường Bình Trưng Tây, thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh (Đính kèm bản vẽ số: 010Q2/2006 do Công ty cổ phần Đ đo vẽ năm 2006). Giá chuyển nhượng: 200.000.000 đồng.

Sau khi bà T và ông T1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng – mua bán nhà đất và bà T đã thanh toán số tiền chuyển nhượng nêu trên cho ông T1 đầy đủ thì cùng ngày 11/07/2022, ông Lâm Ngọc T1 có ký Giấy cam kết xác nhận nhà đất không tranh chấp và cam kết không tranh chấp hay khiếu nại gì với bà T về phần diện tích nhà đất đã chuyển nhượng – mua bán để bà T xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

Nguồn gốc căn nhà và đất nêu trên: ông Lâm Ngọc T1 được tặng cho từ cha ruột ông Lâm Ngọc Â vào năm 2002 (đính kèm theo giấy tái xác nhận cho nhà và đất, ngày 27/02/2006).

Như vậy, việc chuyển nhượng mua bán nhà đất nêu trên đã hoàn thành và các bên đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng. Tuy nhiên hiện nay căn nhà và đất nêu trên ông Lâm Ngọc T1 vẫn không bàn giao căn nhà và đất cho bà T để bà T được quyền quản lý, sử dụng cũng như lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

Tại Đơn khởi kiện, bà T yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức giải quyết: Buộc ông Lâm Ngọc T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán căn nhà, ngày 11/07/2022 và bàn giao căn nhà và đất tại địa chỉ số: 36 đường 15, khu phố 1, phường Bình Trưng Tây, thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh cho bà Thủy.

Ngày 23/9/2024, nguyên đơn có Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung và xác định đến phiên họp ngày hôm nay xác định yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán căn nhà ngày 11/7/2022 vô hiệu và buộc ông Lâm Ngọc T1 trả lại số tiền 200.000.000 đồng ngay sau khi có bản án có hiệu lực pháp luật do các bên ký với nhau hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tờ tay, không có công chứng, chứng thực; ông T1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với nhà đất tranh chấp; nhà đất ông T1 đã chuyển nhượng và giao cho người khác trước khi thực hiện chuyển nhượng cho bà T.

Bị đơn là ông Lâm Ngọc T1 đã được Tòa án tiến hành triệu tập hợp lệ, đăng thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng để đến Tòa giải quyết vụ án nhưng ông không đến Tòa án và cũng không có văn bản trình bày ý kiến gửi đến Tòa án nên không ghi nhận được lời khai.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Hoàng N có đơn xin xét xử vắng mặt;

Bị đơn vắng mặt không lý do nên không ghi nhận được ý kiến trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Đối với nguyên đơn: Từ khi thụ lý vụ án Nguyên đơn tham gia tố tụng tại tòa án thực hiện đúng quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 76 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Đối với bị đơn: Bị đơn tham gia tố tụng tại tòa án chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Từ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Án phí xem xét theo quy định pháp luật.

TÒA ÁN NHẬN ĐỊNH:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Vụ kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà là tranh chấp phát sinh trong dân sự theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đối tượng tranh chấp của vụ án là bất động sản tọa lạc tại thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức thụ lý và giải quyết là phù hợp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về tố tụng:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Hoàng N có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn là ông Lâm Ngọc T1 đã được Tòa án tiến hành thủ tục tống đạt và đăng phát thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng để triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 27/12/2023, bà T đề nghị Tòa án buộc ông Lâm Ngọc T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán căn nhà, ngày 11/07/2022 và bàn giao căn nhà và đất tại địa chỉ 36 đường 15, khu phố 1, phường Bình Trưng Tây, thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh cho bà T. Tuy nhiên, tại Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung đề ngày 23/9/2024, bà T xác định thay đổi nội dung khởi kiện không còn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và bàn giao nhà, chỉ yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán căn nhà ngày 11/7/2022 vô hiệu và buộc ông Lâm Ngọc T1 trả lại số tiền 200.000.000 đồng ngay sau khi có bản án có hiệu lực pháp luật nên không cần tiến hành các hoạt động tố tụng xem xét thẩm định

tại chỗ đối với nhà, đất tranh chấp và không cần xác định những người hiện đang thực tế cư trú trong căn nhà tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Nguyên đơn là bà Lê Thị Xuân T đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng - mua bán nhà đất ngày 11/7/2022 vô hiệu và buộc ông Lâm Ngọc T1 trả lại số tiền 200.000.000 đồng ngay sau khi có bản án có hiệu lực pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 11/7/2022, giữa ông Lâm Ngọc T1 và bà Lê Thị Xuân T có ký với nhau Hợp đồng chuyển nhượng – mua bán nhà đất đối với nhà và đất có diện tích 57,9 m^2 tọa lạc tại địa chỉ 36 đường 15, phường Bình Trưng Tây, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, giá trị chuyển nhượng là 200.000.000 đồng; hợp đồng được lập theo hình thức giấy tay, không được công chứng, chứng thực. Ngoài ra, ông Lâm Ngọc T1 có lập một bản Giấy cam kết đề ngày 11/7/2022 xác nhận nhà đất nêu trên không có tranh chấp và đã chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho bà Lê Thị Xuân T để bà T thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Như vậy có căn cứ xác định các bên thực tế có ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất với nhau nhưng chưa đảm bảo về mặt hình thức phải công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 và có căn cứ xác định bà T đã thanh toán cho ông T1 số tiền 200.000.000 đồng.

Theo kết quả cung cấp thông tin của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T thì nhà đất tại địa 36 đường 15, phường Bình Trưng Tây, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã có đề nghị xin cấp giấy chứng nhận ngày 27/02/2006 nhưng đã hoàn trả hồ sơ ngày 11/8/2006 do không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận. Hiện nay không có thêm thông tin về đăng ký cấp giấy chứng nhận của nhà đất nêu trên. Như vậy, ông Lâm Ngọc T1 chưa phải là người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo quy định pháp luật để thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất.

Theo kết quả xác minh và thu thập tài liệu, chứng cứ thì nhà đất nêu trên đã được ông T1 cùng cha là ông Lâm Ngọc Ẩ ký giấy tay hợp đồng mua bán nhà ngày 27/02/2007 cho bà Trần Thị Thu L (xác nhận đã nhận đủ tiền chuyển nhượng). Sau đó bà L đã ký hợp đồng mua bán nhà ở, đất ở (không đề ngày tháng năm) để chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho bà Phạm Thị Ngọc C và ông Nguyễn Hồng T2. Kết quả xác minh cư trú tại Công an phường Bình Trưng Tây, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xác định hiện nay ông Trương Hoàng N1 và ông Phùng Hữu T3 đang thực tế sinh sống tại nhà, đất có địa chỉ nêu trên. Ông N1, ông T3 có lời khai cho biết là người thuê trọ tại đây của chủ nhà là bà Phạm Thị Ngọc C. Bà Phạm Thị Ngọc C có bản tự khai và cung cấp các tài liệu chứng cứ là người đã chuyển nhượng lại nhà đất và trực tiếp quản lý, cho thuê nhà đất từ trước cho đến nay. Kết quả xác minh, thu thập tài liệu chứng

cứ này là phù hợp với ý kiến của nguyên đơn về việc chưa được bàn giao thực tế đối với nhà đất nêu trên.

Từ những phân tích nêu trên có căn cứ để Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng chuyển nhượng – mua bán nhà đất đối với nhà và đất có diện tích 57,9 m^2 tọa lạc tại địa chỉ 36 đường 15, phường Bình Trưng Tây, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh được ký ngày 11/7/2022 giữa bà Lê Thị Xuân T với ông Lâm Ngọc T1 là vô hiệu do vi phạm về chủ thể ký kết hợp đồng và không tuân thủ quy định về hình thức theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 117, Điều 122 và khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tòa án đã giải thích hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng dân sự vô hiệu nhưng nguyên đơn, bị đơn không có yêu cầu nào khác.

Tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ trả lại số tiền 200.000.000 đồng là có căn cứ. Nguyên đơn chưa được nhận bàn giao nhà thực tế nên không có nghĩa vụ nào khác đối với bị đơn.

[4] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận toàn bộ.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn không phải chịu án phí và được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã đóng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 117, Điều 122 và khoản 2 Điều 129, khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Lê Thị Xuân T:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng - mua bán nhà đất ngày 11/7/2022 được ký kết giữa ông Lâm Ngọc T1 với bà Lê Thị Xuân T (ký giấy tay, không công chứng, chứng thực) vô hiệu.

- Buộc ông Lâm Ngọc T1 trả lại cho bà Lê Thị Xuân T số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng ngay sau khi có bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả nêu trên cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn là bà Lê Thị Xuân T không phải chịu án phí, được hoàn lại số tiền tạm ứng đã đóng là 5.000.000 (năm triệu) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0025239 ngày 23/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn là ông Lâm Ngọc T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 (mười triệu) đồng.

3. Quyền kháng cáo: Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án, bản án được niêm yết hoặc đăng phát thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng hợp lệ.

Thi hành án tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Trường hợp bản án, quyết định 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại Điều 6, Điều 7, 7a Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN**

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Minh Vương