TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 146/2026/DS-ST
Ngày: 28/01/2026
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Minh Ký.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Huệ.

Bà Nguyễn Thị Ngọc Vân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Khôi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà: Bà Trương Thị Huyền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 01 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 710/2025/TLST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2026/QĐXXST-DS ngày 08/01/2026, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Bùi Thị A, sinh năm: 1977 - có mặt.

Địa chỉ: X, đường 224, xã Bình Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Trịnh AB, sinh năm: 1978 - có mặt.

Địa chỉ: Y Dương Thị Mười, tổ 13, khu phố 9, phường Trung Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người làm chứng:

+ Bà Nguyễn Thị M.

Địa chỉ: N đường 229, ấp 30, xã Bình Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Vũ Thị N.

Địa chỉ: V Nguyễn Văn Cừ, khu phố Mỹ Hảo 1, phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Nguyễn Thị Kim T và ông Ngô Thanh T.

Địa chỉ: T Nguyễn Thị Búp, khu phố 22, phường Trung Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Võ Thị Th.

Địa chỉ: Ấp An Hòa, xã Bình Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông Trần Tuấn A.

Địa chỉ: M, ấp 29, xã Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Nguyễn Thị H.

Địa chỉ: Y đường 115, ấp 8A, xã Phú Hòa Đông, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/9/2025, nguyên đơn bà Bùi Thị A trình bày:

Ngày 10/6/2025, bà A và bà Trịnh AB có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 139, tờ bản đồ số 15, xã Trung An, huyện Củ Chi (nay là xã Bình Mỹ), Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là hợp đồng). Diện tích nhận chuyển nhượng là 81,1m^2, trên đất có 01 căn nhà cấp 4, giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Bà A đã thanh toán cho bà Nga số tiền 50.000.000 đồng vào ngày 10/6/2025, thanh toán 200.000.000 đồng vào ngày 23/6/2025 và thanh toán 350.000.000 đồng vào ngày 24/6/2025. Việc giao dịch có lập Vi bằng số 761/2025/VB-TPL do Văn phòng thừa phát lại huyện Hóc Môn lập ngày 24/6/2025. Sau đó, bà A phát hiện nhà đất đang bị cấm giao dịch để đảm bảo thi hành án, không đủ điều kiện chuyển nhượng nên bà có yêu cầu bà Nga hoàn trả lại số tiền 600.000.000 đồng nhưng bà Nga không trả.

Do đó, bà A yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/6/2025; Buộc bà Nga trả lại cho bà A số tiền là 600.000.000 đồng; Buộc bà Nga thanh toán số tiền lãi phát sinh từ ngày 24/6/2025 đến ngày 22/9/2025 theo mức 10%/năm là 14.630.137 đồng.

Nay, bà A yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/6/2025 và buộc bà Nga phải trả lại số tiền 600.000.000 đồng cho bà A. Bà A không yêu cầu giải quyết hậu quả khi hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn bà Trịnh AB trình bày:

Bà không đồng ý với ý kiến của bà A. Bà Nga xác nhận có ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2025 với bà A và có nhận đủ số tiền theo hợp đồng ngày 10/6/2025 là 570.000.000 đồng chứ không phải là 600.000.000 đồng. Bà xác nhận phần đất 81m^2 và căn nhà cấp 4 trên đất này bà chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà mua lại của ông Ngô Thanh Tuấn và bà Nguyễn Thị Kim Trinh nhưng không làm thủ tục sang tên và tiếp tục bán vi bằng cho bà A. Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến phần đất này bà không biết ai đang giữ, bà cũng không biết chủ đất đứng tên trên giấy chứng nhận họ tên là gì. Bà đã giao đất và căn

nhà trên đất cho bà A ngay ngày ký hợp đồng nên bà đã hoàn thành nghĩa vụ theo đúng hợp đồng và việc bà A đòi lại tiền là không đúng do đã lập vi bằng ghi nhận đầy đủ.

Người làm chứng là bà Võ Thị Thành trình bày: Bà không liên quan đến tranh chấp giữa bà A và bà Nga.

Người làm chứng là ông Trần Tuấn Anh trình bày: Ông không liên quan đến tranh chấp giữa bà A và bà Nga.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn trình bày: Yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/6/2025 là vô hiệu và buộc bà Nga phải trả lại số tiền 600.000.000 đồng cho bà A. Bà A, không yêu cầu giải quyết hậu quả khi hợp đồng vô hiệu và rút lại yêu cầu tính lãi đối với số tiền bà Nga đã nhận.

Bị đơn trình bày: Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Bị đơn nhận chuyển nhượng bằng giấy tay nên cũng chuyển nhượng lại cho bà A bằng giấy tay. Bà chỉ nhận có 570.000.000 đồng, số tiền 30.000.000 đồng là tiền cò đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký: Thực hiện đúng trình tự, thủ tục pháp luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2025 giữa bà A và bà Nga là vô hiệu; Buộc bà Nga phải trả lại cho bà A số tiền đã nhận là 600.000.000 đồng. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tính lãi do bà A rút lại yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bị đơn và buộc bị đơn trả lại số tiền đã nhận. Nguyên đơn đã giao đủ tiền và nhận bàn giao nhà đất theo hợp đồng. Bị đơn đang cư trú tại phường Trung Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35 và điểm c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" và thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng:

- Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa.

- Người làm chứng là ông Tuấn Anh và bà Thành có đơn xin vắng mặt, có lời khai cung cấp cho Tòa án xác định không liên quan đến tranh chấp giữa bà A và bà Nga. Những người làm chứng khác vắng mặt, không có lời khai cung cấp cho Tòa án, tuy nhiên, xét những người làm chứng này không liên quan trực tiếp đến giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn nên việc vắng mặt của những người này không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

[3.1] Xét chủ thể của hợp đồng: Căn cứ theo Hợp đồng thể hiện các đương sự có năng lực hành vi dân sự dầy đủ và xác nhận tự nguyện giao kết hợp đồng.

[3.2] Xét hình thức của hợp đồng: Hợp đồng được lập thành văn bản, có chữ ký của các đương sự.

[3.3] Xét nội dung của hợp đồng và các chứng cứ:

[3.3.1] Căn cứ theo Hợp đồng có nội dung bà Nga đồng ý bán cho bà A nhà đất tại thửa đất số 139, tờ bản đồ số 15, xã Trung An, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 81,1m^2; Gía bán - chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, đặt cọc trước 50.000.000 đồng. Theo hợp đồng, sau khi bà Nga nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bà A làm thủ tục công chứng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bà Nga cam kết tài sản trên thuộc sở hữu của bà, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và bà Nga cam đoan tài sản này không dính quy hoạch, không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan tổ chức, cá nhân nào.

[3.3.2] Bà A xác nhận đã giao đủ số tiền 600.000.000 đồng cho bà Nga, bà đã nhận nhà để ở nhưng chưa kịp dọn vào ở thì phát hiện nhà đất có tranh chấp nên bà đã không vào ở trong căn nhà nhận chuyển nhượng mà đã khóa lại, thỉnh thoảng bà có chạy ngang qua để kiểm tra nhà. Hiện bà A vẫn giữ chìa khóa căn nhà này.

Bà Nga xác nhận bà chỉ nhận được có 570.000.000 đồng của bà Nga. Tuy nhiên, căn cứ theo hợp đồng thể hiện số tiền cọc 50.000.000 đồng đã được đặt cọc trước, ngày 23/6/2025 bà Nga nhận 200.000.000 đồng và ngày 24/6/2025 bà Nga nhận nốt 350.000.000 đồng. Như vậy, có căn cứ chứng minh bà Nga đã nhận đủ 600.000.000 đồng của bà A, còn việc bà Nga ngắt lại 30.000.000 đồng giao cho cò đất hoặc người khác là việc riêng của bà Nga.

[3.3.3] Căn cứ theo sự thừa nhận của các đương sự và căn cứ theo các vi bằng thể hiện phần nhà đất bà Nga bán cho bà A có diện tích 81,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 139, tờ bản đồ số 15, xã Trung An, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc quyền quản lý sử dụng của bà Vũ Thị Ngọc theo Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp số CB 109635, số vào sổ cấp GCN: CH04211 ngày 23/9/2015, cập nhật ngày 16/8/2018.

Căn cứ theo Văn bản số 1173/CN19 ngày 12/12/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 19, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện thửa đất số 139, tờ bản đồ số 15, xã Trung An (nay là xã Bình Mỹ), Thành phố Hồ Chí Minh (diện tích 598m^2, loại đất trồng cây hàng năm) đã được Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp Giấy chứng nhận số CB 109635, số vào sổ cấp GCN: CH04211 ngày 23/9/2015 cho ông Nguyễn Văn Quân, cập nhật cho ông Lê Hoàng Quân ngày 31/5/2018, cập nhật lần cuối cho bà Vũ Thị Ngọc ngày 16/8/2018. Hiện nay, toàn bộ thửa đất nêu trên đang bị tạm dừng chuyển dịch để đảm bảo thi hành án theo Quyết định số 89/QĐ-CCTHADS ngày 01/4/2024, Quyết định số 104/QĐ-CCTHADS ngày 15/4/2025 và Văn bản số 128/CC-THADS ngày 13/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ theo lời khai của bà Nga, bà Nga hiện chưa phải là chủ sử dụng đất do chưa được cấp giấy chứng nhận bởi bà Nga cũng là người mua lại phần nhà đất này và sau đó chuyển nhượng lại cho bà A.

[3.3.4] Căn cứ theo các chứng cứ và lập luận trên, việc Nga ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất với bà A là không phù hợp với quy định của pháp luật; bà A cũng biết bà Nga không phải là chủ sử dụng, sở hữu nhà đất theo quy định của pháp luật nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc là cũng có lỗi. Phần nhà đất bà Nga ký đặt cọc cho bà A chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nga; đồng thời toàn bộ thửa đất cũng đang bị ngăn chặn chuyển dịch để đảm bảo thi hành án. Mặc dù các bên mới chỉ ký hợp đồng đặt cọc nhưng đã hoàn tất việc giao nhận đủ số tiền cho toàn bộ giá trị nhà đất thỏa thuận, đã thực hiện giao nhận nhà đất nên hợp đồng đặt cọc đã chuyển sang giai đoạn thực hiện hợp đồng nhưng do bà Nga không có quyền thực hiện các giao dịch liên quan đến phần nhà đất trên, các cam kết của bà Nga đối với bà A là vi phạm pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà A về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/6/2025 là vô hiệu.

Do hợp đồng vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết nên bà Nga có trách nhiệm hoàn trả số tiền đã nhận là 600.000.000 đồng cho bà A.

Hội đồng xét xử không xem xét về việc bồi thường thiệt hại khi tuyên hợp đồng vô hiệu do bà A không yêu cầu.

[3.4] Về yêu cầu tính lãi: Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tính lãi do bà A rút lại yêu cầu.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26, điểm b Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 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.

[5] Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7, Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 144, Khoản 1 Điều 147, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Căn cứ vào các điều 117, 118, 119, 122, 123, 129 và 131 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ điều 45 của Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ vào Luật phí, lệ phí năm 2015;

Căn cứ Khoản 2 Điều 26, điểm b Khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 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;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014 và năm 2022.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị A

1.1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/6/2025 được ký giữa bà Bùi Thị A và bà Trịnh AB vô hiệu.

1.2. Buộc bà Trịnh AB phải trả lại cho bà Bùi Thị A số tiền là 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.3. Bà Bùi Thị A phải giao trả lại cho bà Trịnh AB phần nhà và đất đã nhận, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tính lãi do bà Bùi Thị A rút lại yêu cầu.

3. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, bà Trịnh AB phải chịu. Bà Nga còn phải chịu án phí tính trên số tiền 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng phải hoàn trả cho bà Bùi Thị A là 28.000.000 (hai mươi tám triệu) đồng. Tổng cộng, bà Nga phải chịu số tiền án phí là 28.300.000 (hai mươi tám triệu ba trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả cho bà Bùi Thị A số tiền tạm ứng án phí là 7.296.301 (bảy triệu hai trăm chín mươi sáu nghìn ba trăm lẻ một) đồng, theo Biên lai số 0026246 ngày 14/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án:

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014 và năm 2022 thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án, quyền yêu cầu 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.

5. Quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND Khu vực 7, Tp.HCM;
- THADS Tp.HCM;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Minh Ký