

Bản án số: 2261/2025/DS-ST

Ngày: 29-9-2025

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 9 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Phạm Việt Hải

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Ánh Phượng;
- Ông Vương Tấn Độ.

- Thư ký phiên tòa: bà Lê Thị Kim Cương, cán bộ Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 tham gia phiên tòa: bà Trịnh Thị Diệu Thuỳ, Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 556/2020/TLST-DS, ngày 04/12/2020, về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 428/2025/QĐXXST-DS ngày 05/8/2025 và quyết định hoãn phiên tòa số 425/2025/QĐST-DS ngày 29/8/2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* bà NTTH, sinh năm 19xx; Địa chỉ: Căn hộ aa tầng aa chung cư PM, số aa đường LVB, phường TH (tên cũ: phường TK, Quận aa), Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: ông TQV, sinh năm 19xx (có đơn xin giải quyết vắng mặt); Địa chỉ: số bb đường PVD, phường HB (tên cũ: phường HBC, thành phố TĐ), Thành phố H.

2. *Bị đơn:* ông LVH1, sinh năm 19xx; Địa chỉ: số cc đường HTL, phường TP (tên cũ: phường HT, quận TP), Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: bà NTLH2, sinh năm 19xx (có đơn xin giải quyết vắng mặt); Địa chỉ: TK dd BCD, phường COL (tên cũ: phường CK, Quận dd), Thành phố H.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông HVN, sinh năm 19xx (có đơn xin giải quyết vắng mặt); Địa chỉ: số ee đường LDA (tên cũ: QL), phường BT (tên cũ: phường BHHB, quận BT), Thành phố H.

3.2. Ông NH3, sinh năm 19xx (có đơn xin giải quyết vắng mặt) và bà ĐTT, sinh năm 19xx (có đơn xin giải quyết vắng mặt); Cùng địa chỉ: số ff Đường số ff, phường BHH (tên cũ: phường BHH, quận BT), Thành phố H.

3.3. Bà HTT1, sinh năm 19xx (vắng mặt); Địa chỉ: số gg đường LT, phường BHH (tên cũ: phường BHHA, quận BT), Thành phố H.

3.4. Bà LTN1, sinh năm 19xx (vắng mặt); Địa chỉ: số hh QL, phường BHH (tên cũ: phường BHHA, quận BT), Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn; bản tự khai của các bên đương sự tại tòa cùng các tài liệu, chứng cứ khác đã thu thập được có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được xác định như sau:

1. Nguyên đơn bà NTTH có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 17/5/2001, bà NTTH và ông LVH1 ký Hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất với nội dung: ông H1 nhượng quyền và bà H nhận nhượng quyền phần đất diện tích ngang 4m x dài 13m = 52m² tại lô số 4 khu A theo bản vẽ quy hoạch phân lô cụm dân cư (tự phát) thuộc thửa 206, tờ bản đồ số 13 tại ấp ii, xã BHH, huyện BC, Thành phố H (nay là phường BHHA, quận BT, Thành phố H) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 123 ngày 24/4/1995 do UBND huyện BC cấp; giá chuyển nhượng là 52 chỉ vàng SJC. Ngày 23/6/2001, ông HVN và bà H ký Tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất (giấy tay, không có công chứng chứng thực) với nội dung: ông N ưng thuận chuyển quyền sử dụng phần đất diện tích 4 x 13.3 = 53m² thuộc thửa 206 tờ bản đồ số 13 tại ấp ii, xã BHH, huyện BC, Thành phố H; bà H đền bù công gìn giữ và thành quả lao động cho ông N là 52 chỉ vàng SJC; ông H1 đã xác nhận tại Tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất ngày 23/6/2001 nêu trên là đã nhận đủ tiền theo hợp đồng và giao đất cho bà H ngày 23/6/2001.

Cùng ngày 23/6/2001, ông N và bà H ký Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất (giấy tay, không có công chứng chứng thực) có ông H1 là giao dịch trung gian với nội dung: ông N, bà H, ông H1 xác nhận rằng ông N đã chuyển quyền sở hữu cho bà H vào ngày 23/06/2001 và bà H đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán ngày 23/6/2001 để trở thành chủ sở hữu hợp pháp lô đất 04 khu A theo bản vẽ quy hoạch phân lô cụm dân cư thuộc thửa 206, tờ bản đồ số 13 tại ấp ii, xã BHH, huyện BC theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q447292, quyết định số 123/QĐUB ngày 24/4/1995 do UBND huyện BC cấp; lô đất được chuyển nhượng có nguồn gốc của hộ ông HVN đứng tên đăng ký sử dụng, lô số 04 khu A (theo bản vẽ Quy hoạch phân lô cụm dân cư), diện tích sử dụng ngang 4m x dài 13.3m = 53m², vị trí đường AĐ thuộc thửa 206 tờ bản đồ số 13 tại ấp ii, xã BHH, huyện BC, Thành phố H (Giấy chứng nhận QSSĐ số: Q447292 theo quyết định số 123/QĐUB ngày 24/4/1995 do UBND huyện BC cấp).

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà H không tiến hành thủ tục sang tên cũng như xây dựng nhà ở vì tại thời điểm năm 2001 thì địa phương chưa cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tại khu vực này và thời điểm nhận chuyển nhượng thì phần đất này vẫn là đất lúa. Do đó, bà H chỉ để trống đất và chờ có chính sách mới thì bà H mới có kế hoạch khác. Sau đó, bà H thực hiện thủ tục đăng ký sử dụng đất và tiến hành đo đạc vị trí để chuyển mục đích sử dụng phần đất nêu trên thì bị từ chối vì phần đất trên đã được chuyển mục đích sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người khác. Cụ thể:

- Ngày 16/6/2001, ông HVN đã thực hiện việc chuyển nhượng phần đất diện tích $4m \times 14m = 56m^2$ thuộc thửa 206, tờ bản đồ số 13 tại xã BHH cho bà NTTH (sinh năm 19xx; hộ khẩu thường trú tại xã DH, huyện HH, tỉnh TB) theo Tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất ngày 16/6/2001 (giấy tay, không có công chứng);

- Ngày 22/5/2003, bà NTTH (sinh năm 19xx; hộ khẩu thường trú tại xã DH, huyện HH, tỉnh TB) chuyển nhượng lô đất $56m^2$ thuộc thửa 206, tờ bản đồ số 13, xã BHH, huyện BC trên cho bà ĐTT (CMND số 02xx, cấp ngày 16/8/2000, địa chỉ tại số jj đường ĐL, Phường jj, quận TB, Thành phố H) theo Giấy bán đất ngày 22/5/2003 (giấy tay, không có công chứng);

- Sau đó, bà ĐTT và ông NH3 đã được UBND quận BT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH17337 ngày 17/02/2014 đối với phần đất diện tích $54.2m^2$ thuộc thửa 206, tờ bản đồ số 12 (TL02/CT-UB) nay thuộc thửa 531, tờ bản đồ số 252, phường BHHA, quận BT, Thành phố H;

- Ngày 31/3/2014, bà HTT1 nhận chuyển nhượng phần đất trên theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005199, quyền số 02TP/VPCC_SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng TP, Thành phố H chứng nhận ngày 31/3/2014;

- Ngày 15/5/2014, bà HTT1 được UBND quận BT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH18193 ngày 15/5/2014 đối với phần đất trên và chuyển mục đích sang đất ở đô thị từ ngày 19/12/2014;

- Sau đó bà LTN1 nhận chuyển nhượng phần đất trên và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS24453 ngày 30/9/2017 đối với phần đất trên và công trình xây dựng trên đất.

Biết được sự việc trên, bà H nhiều lần yêu cầu ông LVH1 và ông HVN làm rõ vấn đề và hoàn trả cho bà H số tiền vàng 52 chỉ vàng SJC nhưng ông H1 và ông N không hợp tác. Tại Tòa án, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc ông LVH1 hoàn trả cho bà NTTH số tiền tương ứng giá trị của 52 chỉ vàng SJC quy đổi theo giá vàng SJC tại thời điểm Tòa án xét xử, không yêu cầu tiền lãi phát sinh. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác. Nguyên đơn xác định trong suốt quá trình yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án thì chỉ yêu cầu ông H1 trả giá trị vàng

chứ không có yêu cầu gì khác, nên không có yêu cầu Toà án thẩm định, đo vẽ, định giá tài sản.

2. *Bị đơn ông LVH1 có người đại diện theo ủy quyền:* có đơn xin giải quyết vắng mặt. Quá trình giải quyết vụ án có trình bày ý kiến như sau:

Năm 2000, ông LVH1 có nhận chuyển nhượng của ông HVN một lô đất tại vị trí đường AĐ, thuộc thửa 206 tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp ii, xã BHH, huyện BC, Thành phố H (Nay là phường BHH, quận BT). Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số: Q447292 theo quyết định số 123/QĐUB ngày 24/4/1995 do Ủy ban nhân dân huyện BC chứng nhận ông HVN là người sử dụng. Việc chuyển nhượng giữa ông H1 và ông N nêu trên được thực hiện bằng giấy tay. Năm 2001, ông H1 chuyển nhượng lại lô đất trên cho bà NTTTH với giá chuyển nhượng là 52 chỉ vàng SJC, mua bán bằng giấy tay, Cụ thể như sau:

- Ngày 17/05/2001, ông H1 và bà H ký một hợp đồng đặt cọc. Theo đó, ông H1 nhận của bà H số tiền đặt cọc là 300 USD, số tiền còn lại thỏa thuận thanh toán khi ký hợp đồng chính thức với chủ đất ông HVN;

- Ngày 23/06/2001, bà NTTTH và ông HVN ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có sự làm chứng của ông LVH1. Việc thực hiện hợp đồng đã hoàn tất, bên bán đã nhận đủ tiền và giao đất cùng toàn bộ hồ sơ giấy tờ. Bên mua đã nhận đất và các giấy tờ kèm theo.

Ngày 07/04/2017, bà H khởi kiện yêu cầu ông H1 hoàn trả số vàng quy đổi ra tiền và lãi phát sinh với tổng số tiền là: 456.290.120 đồng. Ngày 04/12/2020 Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh có thông báo số 556/2020/TLVA về việc đã thụ lý vụ án dân sự số 556/2020/TLST-DS về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Như vậy, việc chuyển nhượng lô đất nói trên vào năm 2001 đã hoàn tất. Bên bán đã nhận tiền, đã giao đất cùng toàn bộ giấy tờ đất. Bên mua đã nhận đất cùng giấy tờ kèm theo. Sau khi mua đất, bà H đã không trông coi, không sử dụng, không tiến hành thủ tục sang tên. Sau 16 năm, năm 2017 bà H lại đi khởi kiện về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Căn cứ Điều 429 Bộ luật Dân Sự 2015, thì thời hiệu khởi kiện về hợp đồng này đã hết. Do vậy, ông H1 yêu cầu Tòa án nhân dân quận Bình Tân căn cứ vào Điều 149, Điều 154, Điều 429 Bộ luật dân sự 2015; Điều 184 và Điều 185 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 để áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu của nguyên đơn và đình chỉ giải quyết vụ án dân sự theo điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại Tòa án, ông LVH1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: ông H1 không đồng ý hoàn trả số tiền 456.290.120 đồng cho bà H vì ông đã bàn giao đất và hồ sơ liên quan đến diện tích đất nêu trên, việc mua bán đến nay đã trên mười năm nên ông không còn biết gì về lô đất nêu trên.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông HVN:* có đơn xin giải quyết vắng mặt. Quá trình giải quyết vụ án có trình bày ý kiến như sau:

Ông HVN là chủ sở hữu phần đất diện tích 2470 m² thuộc thửa 206, tờ bản đồ số 13 thuộc xã BHH, huyện BC, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 447292 cấp ngày 08/12/2000. Khoảng năm 1999-2000, ông N đã bán toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông LVH1, sinh năm 19xx; hai bên có lập giấy tay mua bán, đã giao nhận tiền đầy đủ nhưng ông N không nhớ bán giá bao nhiêu và ông N cũng đã giao đất cho ông H1 quản lý, sử dụng đến nay.

Sau đó, ông H1 phân lô phần đất nêu trên để bán cho những người khác, ông H1 bán cho ai thì ông N không biết và cũng không quan tâm vì ông N đã bán cho ông H1 rồi.

Ông H1 làm giấy tờ cho phần đất trên nên có kêu ông N ký tên và lấn tay vào các giấy TỜ HỢP ĐỒNG XIN ĐƯỢC CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT nhưng để trống ngày, trống nội dung và tên người mua, chỉ có ông N ký tên và lấn tay vào các giấy trên. Sau đó, thì ông N và ông H1 không có liên lạc gì nhau nữa.

Đến khi bà NTTH, sinh năm 19xx và ông LVH1 đến nhà ông N để nói chuyện việc phần đất ông H1 bán cho bà H (sinh năm 19xx) đã bị người khác lập hàng rào thì ông N mới biết bà H (sinh năm 19xx). Ông N không nhận bất kì số tiền hay vàng nào của bà NTTH (sinh năm 19xx), bà NTTH (sinh năm 19xx) hay của ai khác có liên quan đến việc mua bán phần đất nêu trên.

Ông N xác nhận chữ ký và lấn tay là của ông N trong TỜ HỢP ĐỒNG XIN ĐƯỢC CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ngày 23/6/2001 giữa ông N và bà H (sinh năm 19xx). Tuy nhiên, ông N chỉ ký để cho ông H1 bán đất lại cho những người khác chứ ông N không biết bà H (sinh năm 19xx), ông N cũng không nhận số vàng 52 chỉ vàng SJC từ bà H (sinh năm 19xx).

Đối với TỜ HỢP ĐỒNG XIN ĐƯỢC CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ngày 16/6/2001 giữa ông HVN và bà NTTH (sinh năm 19xx) thì ông N không biết có giấy này, ông N xác nhận chữ ký và ghi họ tên không phải của ông, ông cũng không biết bà H (sinh năm 19xx), ông N cũng không nhận số tiền 250.000.000 đồng từ bà H (sinh năm 19xx) của Tờ hợp đồng trên. Tuy nhiên, thực tế ông N đã bán đất cho ông H1 và nhận tiền xong, do đó ông N không có ý kiến gì đối với việc giám định xác nhận chữ ký và việc nhận tiền từ bà H (sinh năm 19xx) này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông N không có ý kiến gì, ông N không có liên quan và cũng không có nhận tiền của những người mua đất từ ông H1.

4. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà ĐTT*: có đơn xin giải quyết vắng mặt. Quá trình giải quyết vụ án có trình bày ý kiến như sau: phần đất diện tích 54.2m² thuộc thửa đất số 531, tờ bản đồ số 252 (TL-2005) phường BHHA, quận BT, Thành phố H thì bà ĐTT đã bán cho bà HTT1 (sinh năm 19xx) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005199, quyển số 02TP/VPCC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng TP Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 31/3/2014. Bà T đã bán xong phần đất trên nên hiện tại không còn

liên quan đến thửa đất trên. Bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác trong vụ án này.

Đối với việc bà T1 mua phần đất trên thì do thời gian mua đã lâu nên bà T1 không còn nhớ rõ nữa nên không có thông tin để cung cấp cho Tòa án.

5. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NH3*: có đơn xin giải quyết vắng mặt. Quá trình giải quyết vụ án có trình bày ý kiến như sau: thống nhất với toàn bộ ý kiến của bà T trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

6. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà HTT1*: vắng mặt.

7. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà LTN1*: vắng mặt.

** Tại phiên tòa hôm nay:*

- Nguyên đơn: có đơn giải quyết vắng mặt. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện gồm: buộc ông LVH1 hoàn trả cho bà NTTTH số tiền tương ứng giá trị của 52 chỉ vàng SJC quy đổi theo giá vàng SJC tại thời điểm Tòa án xét xử, rút yêu cầu tính tiền lãi phát sinh. Giá vàng SJC mua vào tại thời điểm xét xử là 13.400.000 đồng/chỉ. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

- Bị đơn: có đơn giải quyết vắng mặt, không có yêu cầu phản tố.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông HVN, bà ĐTT, ông NH3: có đơn giải quyết vắng mặt, không có yêu cầu độc lập.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà HTT1, bà LTN1: vắng mặt, không có yêu cầu độc lập.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến và kết luận: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về thẩm quyền, thủ tục. Tuy nhiên, thời hạn chuẩn bị xét xử chưa thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và công bố các yêu cầu, tài liệu, chứng cứ tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết*: xét đơn khởi kiện và yêu cầu của nguyên đơn thì xác định đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối tượng tranh chấp là phần đất tại phường BHH (phường BHH, quận BT cũ), Thành phố H, nên căn cứ Điều 26, Điều 35 và điểm a điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Vụ án thuộc trường hợp Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa theo khoản 2 Điều 21 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục:

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông N, ông H3, bà ĐTT có đơn xin vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà HTT1, bà N1 vắng mặt. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

Về việc triệu tập bà NTTH (sinh năm 19xx; CMND số 15xx cấp ngày 22/10/2001; hộ khẩu thường trú tại xã DH, huyện HH, tỉnh TB) có thông tin tại Tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất ngày 16/6/2001 thì Tòa án đã tiến hành xác minh và nhận được kết quả của Công an tỉnh TB cho biết: “không có tài liệu về bà Hà nêu trên; đầu số CMND mà Công an tỉnh TB phát hành là 150, 151, 152, chưa phát hành đầu số 153, 154”. Các bên đương sự cũng không có yêu cầu gì liên quan đến bà H (sinh năm 19xx) cũng như giao dịch của bà H (sinh năm 19xx). Do đó, Tòa án không có căn cứ và thông tin để triệu tập bà NTTH (sinh năm 19xx; CMND số 15xx cấp ngày 22/10/2001; hộ khẩu thường trú tại xã DH, huyện HH, tỉnh TB).

[3] Về thời hiệu:

Theo thông báo kết quả giải quyết đơn tố cáo số 1113/TB-CSĐT (ĐTTH) ngày 25/11/2016 của Công an quận BT, Thành phố H thì tháng 07/2015 bà H đến UBND phường BHHA đăng ký lô đất trên thì được biết ông NH3 và bà ĐTT đã làm thủ tục đăng ký giấy chứng nhận phân đất trên ngày 17/02/2014; sự việc theo đơn tố cáo của bà H là quan hệ dân sự. Căn cứ các Điều 149, Điều 154, Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì bà NTTH đã nộp đơn khởi kiện ngày 07/4/2017; khoản 1 Điều 193 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự tính từ tháng 07/2015 và bà NTTH đã nộp đơn khởi kiện ngày 07/4/2017 là còn trong thời hiệu khởi kiện. Do đó, bị đơn cho rằng nguyên đơn khởi kiện khi hết thời hiệu khởi kiện là không có cơ sở.

[4] Về giá vàng áp dụng khi xét xử:

Theo Bảng giá vàng ngày 29/9/2025 (thời điểm xét xử sơ thẩm) đăng trên trang web của Công ty TNHH MTV Vàng Bạc Đá Quý Sài Gòn (<https://sjc.com.vn/>) thì giá vàng SJC mua vào tại Thành phố Hồ Chí Minh là 134.500.000 đồng/lượng, bán ra là 136.500.000 đồng/lượng. Nguyên đơn yêu cầu áp dụng mức giá vàng mua vào tại thời điểm xét xử là 134.000.000 đồng/lượng.

Hội đồng xét xử thống nhất áp dụng mức giá vàng SJC mua vào tại Thành phố Hồ Chí Minh là 134.000.000 đồng/lượng (tương đương 13.400.000 đồng/chỉ) để quy đổi giá trị vàng tại thời điểm xét xử là phù hợp.

[5] Về nội dung vụ án:

Xét về hình thức và nội dung của Hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất ngày 17/5/2001, Tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất ngày 23/6/2001, Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 23/6/2001 giữa nguyên đơn, bị đơn

và ông HVN là chưa đúng về hình thức theo quy định tại Điều 131, Điều 705, Điều 706, Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995 và Điều 31, Điều 75 của Luật Đất đai năm 1993, sửa đổi bổ sung năm 2001.

Xét việc chuyển nhượng giữa nguyên đơn với bị đơn đối phần đất tranh chấp diện tích ngang 4m x dài 13m = 52m² tại lô số 4 khu A theo bản vẽ quy hoạch phân lô cụm dân cư (tự phát) thuộc thửa 206, tờ bản đồ số 13 tại ấp ii, xã BHH, huyện BC, Thành phố H (nay là phường BHH, Thành phố H) thì nhận thấy bị đơn nhận chuyển nhượng đất từ ông N bằng giấy tay và bị đơn chưa thực hiện xong việc nhận chuyển nhượng phần đất trên của ông N, bị đơn chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng lại tự ý nhận tiền, vàng và chuyển nhượng phần đất trên cho nguyên đơn.

Ngoài ra, theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH18193 ngày 15/5/2014 của UBND quận BT, Thành phố H thì ông N đã ký chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho bà NTTH (sinh năm 19xx; CMND số 15xx cấp ngày 22/10/2001; hộ khẩu thường trú tại xã DH, huyện HH, tỉnh TB) mà không phải là bà H nguyên đơn trong vụ án. Các bên đương sự cũng không có yêu cầu gì đối với Tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất ngày 16/6/2001 giữa ông HVN và bà NTTH (sinh năm 19xx) nên Hội đồng xét xử cũng không xem xét gì đối với các chủ thể của hợp đồng này và cũng không có thông tin để triệu tập bà NTTH (sinh năm 19xx; CMND số 15xx cấp ngày 22/10/2001; hộ khẩu thường trú tại xã DH, huyện HH, tỉnh TB).

Như vậy, phần đất tranh chấp trên vừa được chuyển nhượng cho bà NTTH (sinh năm 19xx) theo Tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất ngày 16/6/2001, lại vừa được chuyển nhượng cho nguyên đơn theo Tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất ngày 23/6/2001.

Do đó các giao dịch liên quan Hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất ngày 17/5/2001, Tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất ngày 23/6/2001, Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 23/6/2001 giữa nguyên đơn, bị đơn và ông HVN đều vô hiệu, nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm xác lập và các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận là nguyên đơn đã giao, bị đơn đã nhận 52 chỉ vàng SJC từ ngày 23/6/2001. Ông HVN cũng xác nhận là không nhận của nguyên đơn số tiền hay vàng nào.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tương ứng giá trị của 52 chỉ vàng SJC quy đổi theo giá vàng SJC tại thời điểm Tòa án xét xử, không yêu cầu tiền lãi phát sinh là phù hợp theo Điều 146 Bộ luật Dân sự 1995. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa không có bên nào yêu cầu Tòa án giải quyết bồi thường thiệt hại (nếu có), nên Hội đồng xét xử cũng không xét đến yếu tố lỗi do hợp đồng vô hiệu trong vụ án này.

Tổng số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn là: 52 chỉ vàng SJC x

13.400.000 đồng/chỉ vàng SJC = 696.800.000 đồng.

Do nguyên đơn rút yêu cầu tính tiền lãi phát sinh trên giá trị của 52 chỉ vàng SJC nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu này.

[6] Đại diện của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ và các chứng cứ công bố tại phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận.

[7] Về án phí: Căn cứ Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

- Bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm là 31.872.000 đồng theo quy định của pháp luật.

- Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, điểm a điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 184, Điều 185, khoản 1 Điều 193, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 130, Điều 131, Điều 146, Điều 705, Điều 706, Điều 707 và Điều 709 Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 149, Điều 154, Điều 407, Điều 429 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 31, Điều 75 Luật Đất đai năm 1993, sửa đổi bổ sung năm 2001;

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

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà NTTH đối với ông LVH1 liên quan đến phần đất diện tích ngang 4m x dài 13m = 52m² tại lô số 4 khu A theo bản vẽ quy hoạch phân lô cụm dân cư (tự phát) thuộc thửa 206, tờ bản đồ số 13 tại ấp ii, xã BHH, huyện BC, Thành phố H (nay là phường BHH, Thành phố H) tại Hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất ngày 17/5/2001, Tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất ngày 23/6/2001, Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 23/6/2001 giữa bà NTTH, ông LVH1 và ông HVN:

Buộc ông LVH1 trả cho bà NTTH 52 chỉ vàng SJC tương đương với số tiền là 52 chỉ vàng SJC x 13.400.000 đồng/chỉ vàng SJC = 696.800.000 đồng (sáu

trăm chín mươi sáu triệu, tám trăm nghìn đồng). Trả một lần ngay khi bản án của Toà án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà NTTH về việc tính tiền lãi phát sinh trên giá trị của 52 chỉ vàng SJC.

3. Các bên Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông LVH1 phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 31.872.000 đồng (ba mươi một triệu, tám trăm bảy mươi hai nghìn đồng).

Hoàn lại cho bà NTTH số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.125.120 đồng (mười một triệu, một trăm hai mươi lăm nghìn, một trăm hai mươi đồng) theo biên lai thu số 0000054 ngày 25/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ.

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 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.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND KV9 - TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Phạm Việt Hải