

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN BÌNH CHÁNH  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 521/2025/DS-ST

Ngày: 19-6-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất nhà ở.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Gia Nam

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Bà Trần Thị Nga
- Bà Nguyễn Thị Nguyên

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Phạm Tuấn Hải – Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thúy Hiền – Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 300/2023/TLST-DS ngày 12/6/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 386/2025/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 383/2025/QĐST-DS ngày 21 tháng 5 năm 2025, giữa:

*Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị Hồng H, sinh năm: 1978; Địa chỉ: 579 H, phường B, quận B, Thành phố H.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Dương Hùng D

*Địa chỉ:* 87/1B/5 tổ 3, đường B, phường P, thành phố T, Thành phố H.

*Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm: 1967; Địa chỉ: E12/6A1, tổ 14, ấp 5A, xã V, huyện B, Thành phố H.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Đặng Minh V, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1964

*Cùng địa chỉ:* 149/40 L, phường T, quận T, Thành phố H.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Phạm Thị Hồng H có người đại diện theo ủy quyền là ông Dương Hùng D trình bày:

Ngày 26/6/2017, bà Phạm Thị Hồng H và bà Nguyễn Thị Kim T có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở đối với thửa đất số 183, tờ bản đồ số 5, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S951378 với giá 300.000.000 đồng. Bà Huế đã trả cho bà Thu số tiền chuyển nhượng là 300.000.000 đồng theo Vi bằng số 10899/2017/VB-TPL ngày 26/6/2017 và Biên bản giao nhận tiền ngày 26/6/2017. Do đến nay việc chuyển nhượng không có kết quả nên bà Huế yêu cầu Tòa án hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 26/6/2017 giữa bà Phạm Thị Hồng H và bà Nguyễn Thị Kim T. Buộc bà Nguyễn Thị Kim T phải trả lại cho bà Huế số tiền 300.000.000 đồng theo biên bản giao nhận tiền ngày 26/6/2017 và bồi thường 100.000.000 đồng theo thỏa thuận, tổng cộng bà Thu phải trả là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Huế có yêu cầu thay đổi khởi kiện: Yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 26/6/2017 giữa bà Phạm Thị Hồng H và bà Nguyễn Thị Kim T là vô hiệu, buộc bà Nguyễn Thị Kim T phải trả lại cho bà Huế số tiền 200.000.000 đồng theo biên bản giao nhận tiền ngày 26/6/2017 do bà Thu đã trả lại một phần là 100.000.000 đồng và rút lại phần bồi thường 100.000.000 đồng

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị N không nộp văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của người khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ kèm theo mặc dù đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Minh V trình bày: Việc tranh chấp giữa bà Phạm Thị Hồng H và bà Nguyễn Thị Kim T tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 26/6/2017 giữa bà Phạm Thị Hồng H và bà Nguyễn Thị Kim T không liên quan đến ông và bà Ngoại. Ông là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 183, tờ bản đồ số 5, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh đã được cấp GCN quyền sử dụng đất số S951378.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; Bị đơn được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng quy định pháp luật và phát biểu ý kiến 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 chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 26/6/2017 giữa bà Phạm Thị Hồng H và bà Nguyễn Thị Kim T là vô hiệu, buộc bà Nguyễn Thị Kim T phải trả lại cho bà Huế số tiền 200.000.000 đồng; Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu buộc bà Thu bồi thường 100.000.000 đồng. Án phí dân sự sơ thẩm, đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn là bà Phạm Thị Hồng H khởi kiện yêu

cầu tranh chấp hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn liên quan đến bất động sản tại thửa đất số 183, tờ bản đồ số 5, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh và bị đơn Nguyễn Thị Kim T cư trú tại địa chỉ: E12/6A1, tổ 14, ấp 5A, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 26/6/2017 giữa bà Phạm Thị Hồng H và bà Nguyễn Thị Kim T đối với phần diện tích đất 40m<sup>2</sup> thửa đất số 183 tờ bản đồ số 05, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S951378 vào sổ số 1910QSDĐ ngày 19/4/2001 cho hộ Huỳnh Thị Thơi và đã cập nhật sang tên cho ông Đặng Minh V ngày 08/11/2002, buộc bà Nguyễn Thị Kim T phải trả lại cho bà Huế số tiền 200.000.000 đồng theo biên bản giao nhận tiền ngày 26/6/2017 do bà Thu đã trả lại một phần là 100.000.000 đồng.

[4] Về điều kiện phát sinh hợp đồng:

[5] Căn cứ Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định:

*“1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:*

*a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;*

*b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;*

*c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.*

*2. Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định”.*

[6] Căn cứ Điều 188 Luật đất đai năm 2013 về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất quy định:

*“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:*

*a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và*

trường hợp nhận thừa kế quy định tại *khoản 1 Điều 168 của Luật này*;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất”.

[7] Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định:

*“Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này”.*

[8] Xét tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng và hồ sơ đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh thì phần đất các bên chuyển nhượng thuộc một phần thửa đất số 183 tờ bản đồ số 05, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã được cấp Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S951378 vào sổ số 1910QSDĐ ngày 19/4/2001 cho hộ Huỳnh Thị Thoir và đã cập nhật sang tên cho ông Đặng Minh V ngày 08/11/2002, mục đích sử dụng đất “2L”. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đặng Minh V cũng thừa nhận thửa đất số 183 tờ bản đồ số 05, xã Vĩnh Lộc A đang do vợ chồng ông và bà Ngoại quản lý và sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S951378 và không có liên quan gì đến tranh chấp của nguyên đơn và bị đơn. Việc bà Phạm Thị Hồng H và bà Nguyễn Thị Kim T giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 26/6/2017 là vi phạm điều cấm của luật về người sử dụng đất và diện tích tối thiểu được tách thửa theo khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 100/2024/QĐ-UBND ngày 31/10/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[9] Xét hình thức của hợp đồng là chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không được công chứng chứng thực. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 26/6/2017 là hợp đồng bị vô hiệu về hình thức và nội dung theo Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Yêu cầu của bà Phạm Thị Hồng H về vấn đề này là có cơ sở để chấp nhận.

[10] Xét về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

[11] Tại biên bản giao nhận tiền ngày 26/6/2017 thể hiện bị đơn đã nhận của nguyên đơn số tiền là 300.000.000 đồng, nguyên đơn cũng thừa nhận bị đơn đã trả cho nguyên đơn số tiền là 100.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn hoàn trả lại 200.000.000 đồng do bị đơn chưa giao đất và cũng chưa giao giấy tờ. Bị đơn vắng mặt và không có ý kiến phản hồi.

[12] Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu quy định:

*“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.*

*2. 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.*

*Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả”.*

Xét, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 26/6/2017 là vô hiệu nên yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng theo biên bản giao nhận tiền ngày 26/6/2017 là có cơ sở để chấp nhận.

[13] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút lại yêu cầu buộc bà Thu phải bồi thường thiệt hại là 100.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử đình chỉ đối với phần này.

[14] Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 26/6/2017 là vô hiệu và buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng.

[15] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn bà Thu phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[16] Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Căn cứ Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 100/2024/QĐ-UBND ngày 31/10/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xử:

#### **1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:**

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 26/6/2017 giữa bà Phạm Thị Hồng H và bà Nguyễn Thị Kim T đối với thửa đất số 183

tờ bản đồ số 05, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S951378 vào sổ số 1910QSDĐ ngày 19/4/2001 cho hộ Huỳnh Thị Thơi, đã cập nhật sang tên cho ông Đặng Minh V ngày 08/11/2002 là vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị Kim T phải trả lại cho bà Phạm Thị Hồng H số tiền 200.000.000 đồng theo biên bản giao nhận tiền ngày 26/6/2017.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Phạm Thị Hồng H cho đến khi thi hành án xong, nếu bà Nguyễn Thị Kim T chậm thực hiện nghĩa vụ, thì bà Nguyễn Thị Kim T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thanh toán, tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Kim T phải bồi thường thiệt hại là 100.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim T phải chịu án phí sơ thẩm là 10.300.000 đồng. Hoàn lại số tiền án tạm ứng án phí mà bà Phạm Thị Hồng H đã nộp là 10.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0042781 của Chi cục thi hành án dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại Điều 6, Điều 7, 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**

**Nguyễn Gia Nam**

***Nơi nhận:***

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân h. Bình Chánh;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.



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

**Nguyễn Gia Nam**





