TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 18** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 130/2026/DS-ST
Ngày: 22/5/2026
"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 18 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Thùy Linh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Xuân Tạo;
2. Ông Nguyễn Hoàng Giang (1992).

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Linh – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 748/2024/TLST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo định đưa vụ án ra xét xử số: 160/2026/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 104/2026/QDST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn T1, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp C, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 01/4/2025).

- *Bị đơn*:

+ Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1949;

+ Bà Nguyễn Thị Ngọc T2, sinh năm 1976;

+ Ông Nguyễn Tiến T3, sinh năm 1985;

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

+ Bà Nguyễn Thị Hồng T4, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp K, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố K, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà T2: Ông Lê Văn L, sinh năm 1994; địa chỉ: Ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/02/2025)

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1976; địa chỉ: Khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Chỗ ở hiện nay: Khu phố R, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có mặt; người đại diện hợp pháp của bị đơn bà T2, bị đơn bà B, ông T3, bà T4 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà R có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 06/9/2024, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 03/02/2026, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà T (ông T1) trình bày:*

Ngày 14/5/2015 bà T với bà B, bà T2, ông T3, bà T4 có lập giấy thỏa thuận mua bán đất nhằm chuyển nhượng phần đất có diện tích khoảng 2000m^2, thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02501/QSDĐ ngày 27/10/2003 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B. Giá chuyển nhượng 52.000.000 đồng/1000m^2, đo bao nhiêu tính tiền bấy nhiêu. Ngay sau khi ký Giấy thỏa thuận bán đất thì bà T có giao cho bà B, bà T2, bà T4, ông T3 số tiền là 55.000.000 đồng. Vì lúc thỏa thuận chuyển nhượng sổ đang vay ngân hàng nên hai bên thỏa thuận khi nào bà B, bà T2, ông T3, bà T4 lấy sổ về thì ký hợp đồng chuyển nhượng đất trên cho bà T thì bà Thanh thanh T5 số tiền còn lại.

Đến ngày 12/6/2015 bà T giao cho bà T2 thêm số tiền là 5.000.000 đồng; ngày 09/5/2017 bà T giao tiếp cho bà T2, bà B số tiền là 10.000.000 đồng. Tổng số tiền bà T giao cho gia đình bà B là 70.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận số tiền còn lại là 40.000.000 đồng.

Đến ngày 23/5/2018 bà T giao cho bà B số tiền là 10.000.000 đồng; ngày 01/02/2019 bà T giao cho bà T2 số tiền là 5.000.000 đồng; ngày 17/12/2021 bà T giao tiếp cho bà B số tiền là 10.000.000 đồng; ngày 14/01/2022 bà T giao cho bà T2 số tiền là 20.000.000 đồng; ngày 06/5/2022 bà T giao cho bà B số tiền là 10.000.000 đồng; ngày 10/6/2022 bà T giao cho bà B số tiền là 2.000.000 đồng. Tổng cộng 57.000.000 đồng.

Như vậy, đến nay bà T đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho bà B, bà T2, bà T4, ông T3 để nhận chuyển nhượng thửa đất trên, nhưng bà B, bà T2, bà T4, ông T3 vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T nên bà T khởi kiện.

Theo đơn khởi kiện ngày 06/9/2024 bà T yêu cầu cho bà B, bà T2, bà T4, ông T3 phải tiếp tục thực hiện giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 14/5/2015 nhằm chuyển nhượng phần đất thửa đất số 122, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Theo đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 03/2/2026, bà T thay đổi yêu cầu khởi kiện. Bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2015 và yêu cầu bà B, bà T2, ông T3, bà T4 liên đới thanh toán cho bà T 50% giá trị quyền sử dụng đất thửa 122 tờ bản đồ số 37, diện tích 2.260m^2, tương ứng số tiền là 600.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, bà T thay đổi yêu cầu, bà T yêu cầu bà B, bà T2, ông T3, bà T4 liên đới thanh toán cho bà T số tiền giá trị đất là 485.000.000 đồng tương ứng với số tiền mà bà T đã thanh toán chuyển nhượng. Đối với số tiền ngày 14/01/2022 bà T giao cho bà T2 20.000.000 đồng; ngày 06/5/2022 bà T giao cho bà B 10.000.000 đồng và ngày 10/6/2022 bà T giao cho bà B 2.000.000 đồng là giao dịch vay mượn nên bà T sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Ông T1 thống nhất kết quả xem xét thẩm định ngày 13/01/2026 và M trích lục bản đồ địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 29 ngày 26/01/2026; Biên bản thỏa thuận giá ngày 03/02/2026.

Ngoài ra ông T1 không có ý kiến gì khác.

** Theo bản tự khai ngày 14/4/2026, quá trình tham gia tố tụng người đại diện hợp pháp của bị đơn bà T2 (ông L) trình bày:*

Bản thân bà T2 có nhu cầu chuyển nhượng diện tích đất khoảng 2000m^2, thuộc một phần thửa đất số: 122, tờ bản đồ số 37, địa chỉ thửa đất: xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (này là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: W 995894, số vào sổ 02501/QSDĐ/QĐ-UB do UBND huyện D, tỉnh Bình Dương cấp vào ngày 27/10/2003 cho hộ bà Nguyễn Thị B.

Theo thỏa thuận giá mà các bên thống nhất là 52.000.000 đồng/1000m^2 (đo bao nhiêu tính tiền bấy nhiêu). Vào ngày 14/05/2015 bà T đã đặt cọc trước số tiền là: 55.000.000 đồng, tại thời điểm đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng bà T biết việc này. Đến ngày 12/06/2015 bà T2 nhận thêm 5.000.000 đồng. Đến ngày 09/05/2017 bà T2 nhận thêm 10.000.000 đồng, đến ngày: 01/02/2019 có nhận của bà T số tiền là: 5.000.000 đồng. Vậy tính tổng đến ngày 01/02/2019 bà T2 có nhận tiền đặt cọc của bà T số tiền là: 75.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 35.000.000 đồng khi nào làm xong thủ tục sang tên tại văn phòng công chứng thì bà T2 sẽ nhận đủ. Một số lần tiền mà theo phía bà T cung cấp có ký tên của bà B nhận tiền thì bà T2 không biết là tiền vay mượn hay tiền gì, việc này bà B có ký tên nhận tiền thì bà B tự giải quyết với bà T.

Do thửa đất trên bị vướng vào vụ án tranh chấp với bà Nguyễn Thị Thanh N nên bà T2 không thể làm thủ tục sang tên qua cho bà T, việc này bản thân bà T nắm rất rõ, bà T cũng mong muốn sau khi giải quyết tranh chấp xong thì tiếp tục thực hiện hợp đồng, tuy nhiên kết quả giải quyết bà T2 không thể đòi lại quyền sử dụng đất trên từ bà N.

Từ năm 2020, phía bà T2 nhiều lần liên hệ với bà T để trả lại số tiền là: 75.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà T không chịu nhận mà mong muốn nhận đất và kéo dài đến ngày hôm nay.

Do đó, trước yêu cầu khởi kiện của bà T, bà T2 không đồng ý. Bà T2 yêu cầu Tòa án:

Thứ nhất: Đình chỉ giải quyết vụ án vì thời hiệu khởi kiện vụ án đã hết. Phía bà Nguyễn Thị Ngọc T2 yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện trong vụ án này.

Thứ hai: Xác định số tiền mà bà T2 thừa nhận có nhận của bà T tổng là: 75.000.000 đồng. Đây là tiền đặt cọc, do hợp đồng không thể thực hiện được là lỗi của cả 02 bên (bên bà T2 và bà T), nên bà T2 đồng ý trả lại số tiền trên là: 75.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị T.

Ngoài ra, ông L không trình bày gì thêm.

** Theo đơn xin giải quyết vắng mặt ngày 14/8/2025 và bản tự khai ngày 21/5/2025 bị đơn bà B, ông T3, bà T4 trình bày:*

Bà B, ông T3, bà T4 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của T vì ông bà không có ký giấy bán đất, không có bất kỳ giao dịch nào với bà T. Do đó, các ông bà không có trách nhiệm liên đới thanh toán số tiền 600.000.000 đồng cho bà T.

** Theo bản tự khai ngày 13/01/2025 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà R trình bày:*

Bà R là chủ sử dụng phần đất thửa 122 tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà R được cấp quyền sử dụng đất ngày 13/7/2022. Nguồn gốc đất do bà R nhận chuyển nhượng của Võ Vương Bảo H. Bà R nhận chuyển nhượng là hợp pháp và đã được giải quyết bằng bản án đã có hiệu lực pháp luật. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà R yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:*

- Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý và giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Quan hệ pháp luật của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận tại phiên tòa cho thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ, sau khi nghe lời trình bày của các đương sự Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị T khởi kiện bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Ngọc T2, ông Nguyễn Tiến T3, bà Nguyễn Thị Hồng T4 yêu cầu hủy giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 14/5/2015 và yêu cầu các bị đơn liên đới hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất là 485.000.000 đồng. Do đó, quan hệ tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đất tranh chấp tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh) theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà T2, bị đơn bà B, bà T4, ông T3 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà R có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định pháp luật.

[2] Xét yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện của bị đơn:

Phía bị đơn cho rằng thời hiệu khởi kiện đã hết nên yêu cầu đình chỉ giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử xét thấy: Ban đầu bà T khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 03/02/2026 bà T thay đổi yêu cầu khởi kiện sang yêu cầu hủy hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng không thực hiện được.

Quá trình thực hiện thỏa thuận, từ năm 2015 đến năm 2022 các bên vẫn tiếp tục giao nhận tiền nhiều lần. Chính bị đơn bà T2 cũng thừa nhận đến ngày 01/02/2019 vẫn tiếp tục nhận tiền từ bà T và giữa các bên chưa chấm dứt việc thực hiện thỏa thuận. Đồng thời, nguyên nhân chưa thực hiện thủ tục sang tên là do quyền sử dụng đất phát sinh tranh chấp với bà Nguyễn Thị Thanh N và kết quả giải quyết tranh chấp khiến phía bị đơn không còn khả năng tiếp tục chuyển nhượng đất cho bà T (Vụ việc tranh chấp kết thúc bằng bản án số 413/2024/DS-PT ngày 15/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương). Như vậy, quyền và lợi ích hợp pháp của bà T chỉ thực sự bị xâm phạm khi việc chuyển nhượng không còn khả năng thực hiện được. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà T vẫn còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Vì vậy, yêu cầu đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2015:

Theo Giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 14/5/2015 thể hiện: Bên bán là bà Nguyễn Thị B, bên mua là bà Nguyễn Thị T. Bà B bán cho bà T một miếng đất ruộng khoảng 2.000m^2, giá bán 52.000.000 đồng/1.000m^2, đo bao nhiêu tính bấy nhiêu. Bên mua đặt cọc trước số tiền 55.000.000 đồng, số tiền còn lại khi làm hồ sơ sang tên hoàn tất sẽ trả đủ. Bên mua có trách nhiệm trả tiền đo đạc và tiền trước bạ. Bên bán có trách nhiệm đóng tiền thu nhập cá nhân. Ký tên bên bán có bà B, bà T2, ông T3, bà T4.

Bà B, bà T4, ông T3 không thừa nhận có ký tên trong giấy thỏa thuận mua bán đất trên, tuy nhiên trong quá trình giải quyết bà B, bà T4, ông T3 không cung cấp chứng cứ chứng minh chữ ký, chữ viết họ tên trong giấy mua bán đất không phải là của ông bà. Đồng thời bà T2 thừa nhận có chuyển nhượng cho bà T phần đất theo Giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 14/5/2015. Ngoài ra, bà T, bà T2 đều thừa nhận phần đất chuyển nhượng là thửa đất số 122 tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W995894, số vào sổ 02501/QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B ngày 27/10/2003. Hộ bà B gồm bà B, bà T2, ông T3, bà T4. Do đó, có cơ sở xác định rằng bà B, bà T2, ông T3, bà T4 có ký thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà T ngày 14/5/2015.

Bà T cho rằng khi thỏa thuận chuyển nhượng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đang được gia đình bà B thế chấp cho Ngân hàng để vay vốn. Tuy nhiên, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phù Hùng P, trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02501/QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B ngày 27/10/2003 thể hiện giấy chứng nhận thế chấp vay vốn ngày 21/6/2011 và xóa đăng ký thế chấp ngày 12/11/2012. Từ đó đến khi sang tên cho ông P thì không có lần nào đăng ký thế chấp. Do đó, không có cơ sở xác định khi thỏa thuận chuyển nhượng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đang thế chấp cho tổ chức tín dụng nào.

Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có công chứng hoặc chứng thực mới có hiệu lực pháp luật. Giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 14/5/2015 chỉ là giấy viết tay, chưa được công chứng, chứng thực nên chưa làm phát sinh hiệu lực pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, sau đó gia đình bà B phát sinh tranh chấp với người khác, dẫn đến không còn khả năng thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T. Thực tế đến nay các bên chưa thực hiện thủ tục công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai.

Do hợp đồng không tuân thủ hình thức theo quy định pháp luật và hiện nay không còn khả năng thực hiện nên nguyên đơn bà T yêu cầu hủy giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 14/5/2015 là có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Xét việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán của bà T đối với giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 14/5/2015:

Căn cứ Giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 14/5/2015, các bên thống nhất chuyển nhượng phần đất khoảng 2.000m² thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 37 với giá 52.000.000 đồng/1.000m², đo thực tế bao nhiêu tính tiền bấy nhiêu. Theo kết quả đo đạc thực tế được các đương sự thống nhất, diện tích đất là 2.260m². Như vậy, tổng giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận là 117.520.000 đồng (2.260m² × 52.000 đồng/m²).

Đối với số tiền bà T đã giao cho phía bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Bà T, bà T2 đều thống nhất và thừa nhận các lần giao nhận tiền gồm: Ngày 14/5/2015 số tiền 55.000.000 đồng; ngày 12/6/2015 số tiền 5.000.000 đồng; ngày 09/5/2017 số tiền 10.000.000 đồng; ngày 01/02/2019 số tiền 5.000.000 đồng. Tổng cộng các khoản tiền này là 75.000.000 đồng. Đây là các khoản tiền có liên quan trực tiếp đến việc thực hiện giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 14/5/2015 nên có căn cứ xác định là tiền thanh toán chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với 02 lần giao nhận tiền do bà B nhận ngày 23/5/2018 số tiền 10.000.000 đồng và ngày 17/12/2021 nhận 10.000.000 đồng. Tuy bà T2 không thừa nhận đây là tiền thanh toán chuyển nhượng, nhưng hai lần nhận tiền này được viết vào cùng giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 14/5/2015 và có 01 lần được ghi trước số tiền bà T2 nhận ngày 01/02/2019 nên có cơ sở xác định đây cũng là số tiền thanh toán chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với 02 lần giao nhận tiền ngày 06/5/2022 và ngày 10/6/2022 tổng cộng 12.000.000 đồng do bà B nhận được thể hiện trên một tờ giấy riêng do nguyên đơn cung cấp, nội dung các giấy nhận tiền này không thể hiện mục đích giao nhận nhằm thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy thỏa thuận ngày 14/5/2015; đồng thời các bị đơn không thừa nhận đây là tiền thanh toán chuyển nhượng đất. Ngoài ra, nguyên đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ khác chứng minh các khoản tiền này có liên quan trực tiếp đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ để xác định số tiền 12.000.000 đồng nêu trên là khoản thanh toán tiền chuyển nhượng đất.

Đối với khoản tiền 20.000.000 đồng do bà T2 nhận ngày 14/01/2022 được thể hiện cùng với giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 14/5/2015 nhưng thể hiện nội dung "bà T2 mượn" tiền của bà T, xét thấy giấy tờ này thể hiện quan hệ vay tài sản riêng giữa bà T2 và bà T, không thể hiện nội dung thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, không có căn cứ xác định khoản tiền 20.000.000 đồng này là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Như vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định bà T đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho phía bị đơn tổng cộng là 95.000.000 đồng để thực hiện giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 14/5/2015; số tiền còn lại theo giá trị chuyển nhượng thực tế của diện tích 2.260m² là 22.520.000 đồng bà T chưa thanh toán.

[3.3] Xét lỗi dẫn đến việc giao dịch không thực hiện được:

Hội đồng xét xử thấy rằng, phía bị đơn là bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi thỏa thuận chuyển nhượng đất nhưng không thực hiện các thủ tục cần thiết để công chứng sang tên theo quy định; đồng thời bị đơn lại để phát sinh tranh chấp với người khác dẫn đến mất quyền chuyển nhượng đối với diện tích đất đã thỏa thuận bán cho bà T. Đối với bà T, mặc dù biết hợp đồng chưa được công chứng nhưng vẫn tiếp tục giao tiền trong thời gian dài mà không yêu cầu hoàn thiện thủ tục pháp lý cần thiết. Vì vậy, cả bên nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi trong việc để hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được.

[3.4] Xét yêu cầu các bị đơn liên đới thanh toán số tiền 485.000.000 đồng trên cơ sở giá trị quyền sử dụng đất hiện tại:

Xét thấy, các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng giao dịch không thực hiện được do lỗi của hai bên. Việc giá đất tăng theo thời gian là thiệt hại thực tế mà bà T phải chịu do không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận. Tại biên bản thỏa thuận giá ngày 03/02/2026, các bên thống nhất giá trị phần đất tranh chấp là 1.200.000.000 đồng. Nguyên đơn chỉ mới thanh toán cho bị đơn được 95.000.000 đồng/117.520.000 đồng, tương đương 80,84% giá trị hợp đồng. Vậy, phần quyền lợi tương ứng với tỷ lệ 80,84% mà nguyên đơn đã thanh toán sẽ có giá trị là 970.080.000 đồng. Sau khi trừ đi số tiền gốc 95.000.000 đồng đã giao, phần thiệt hại thực tế (khoản chênh lệch giá trị tăng thêm) mà nguyên đơn phải chịu là 875.076.832 đồng. Do lỗi của hai bên nên mỗi bên chịu ½ thiệt hại tương ứng với số tiền 437.538.416 đồng. Như vậy, tổng số tiền bị đơn có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn là 532.538.416 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 485.000.000 đồng, xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, phù hợp quy định pháp luật và có lợi cho bị đơn nên chấp nhận.

Do giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 14/5/2015 được xác lập giữa bà T với bà B, bà T2, bà T4 và ông T3 nên các bị đơn phải liên đới thực hiện nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường cho nguyên đơn theo quy định pháp luật.

[4] Đối với số tiền 32.000.000 đồng như nhận định tại mục [3.2] nguyên đơn không yêu cầu xem xét nên sau này có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác.

[5] Về án phí: Bị đơn bà B, bà T2, bà T4, ông T3 phải chịu án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng và số tiền phải thanh toán cho bà T.

[6] Về chi phí thẩm định: 5.000.000 đồng, bà T đã nộp. Bà B, bà T2, bà T4, ông T3 phải thanh toán lại cho bà T.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 122, 124, 689 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Các Điều 129, 131, 357, 429, 468, 500, 502 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

- 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của bà Nguyễn Thị T đối với bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Ngọc T2, ông Nguyễn Tiến T3, bà Nguyễn Thị Hồng T4.

Hủy giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 14/5/2015 giữa bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Ngọc T2, ông Nguyễn Tiến T3, bà Nguyễn Thị Hồng T4, đối với thửa đất số 122, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Buộc bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Ngọc T2, ông Nguyễn Tiến T3, bà Nguyễn Thị Hồng T4 liên đới thanh toán cho bà Nguyễn Thị T số tiền 485.000.000 đồng (bốn trăm tám mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Chi phí đo đạc: 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Ngọc T2, ông Nguyễn Tiến T3, bà Nguyễn Thị Hồng T4 có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị T.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Ngọc T2, ông Nguyễn Tiến T3, bà Nguyễn Thị Hồng T4 liên đới chịu 23.700.000 đồng (hai mươi ba triệu bảy trăm nghìn đồng).

- H1 lại cho bà Nguyễn Thị T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí mà bà T đã nộp theo Biên lai thu số 0007205 ngày 18/12/2024 tại

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Quyền kháng cáo:

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

5. Quyền yêu cầu thi hành án:

Trường hợp bản án được thi hành án 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 và Điều 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 Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, văn thư.

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

Đặng Thị Thùy Linh