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: 195/2025/DS-ST Ngày: 30-9-2025 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 18, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quang Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trương Hữu Bình;

2. Ông Hồ Đắc Minh.

- ***Thư ký phiên toà***: Bà Bùi Thị Hương Giang - Thư ký Toà 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 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 18, thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 113/2025/TLST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2025, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 296/2025/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2025 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thúy L, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp Rạch Đá, xã Định Thành, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (Nay là xã Dầu Tiếng, thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Vũ Anh Tuấn, sinh năm 1977; địa chỉ: khu phố 4B, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (Nay ấp Sân Bay, là xã Dầu Tiếng, thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 10/3/2025). Có mặt

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Th, sinh năm 1984 và ông Nguyễn Phú Tr, sinh năm 1991; cùng địa chỉ: Số 30, khu phố 6, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (Nay là ấp Suối Cát, xã Dầu Tiếng, thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt không có lý do

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 03/3/2025, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn là ông Tuấn trình bày*: Do bà L biết bà Thuỷ, ông Tr có nhu cầu bán nhà đất thuộc thửa đất số 884, tờ bản đồ số 40, phần đất tọa lạc

khu phố 6, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Bà L cũng có nhu cầu mua đất nhà. Sau khi trao đổi, bàn bạc, hai bên thống nhất vớ giá giá chuyển nhượng thỏa thuận là 1.050.000.000 đồng (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng). Ngày 13/09/2024, bà L đã đặt cọc cho bà Th, ông Tr số tiền 110.000.000 đồng (một trăm mười triệu đồng). Số tiền còn lại 940.000.000 đồng (chín trăm bốn mươi triệu đồng) hẹn đến ngày 23/09/2024 sẽ thực hiện công chúng thì bà L sẽ thanh toán cho bà Thuỷ. Bên bà Thuỷ phải có nghĩa vụ chịu trách nhiệm chuẩn bị tất cả hồ sơ để thực hiện công chứng. Vì không có tiền nên bà Th và ông Tr yêu cầu bà L giao thêm tiền chuyển nhượng, bà L đồng ý. Ngày 19/10/2024 bà L có giao thêm cho bà Th và ông Tr số tiền 710.000.000 đồng (bảy trăm mười triệu đồng), ngày 15/11/2024 bà L giao tiếp cho bà Th và ông Tr số tiền 201.000.000 đồng (hai trăm mười triệu đồng). Số tiền còn lại là 29.000.000 đồng (hai mươi chín triệu đồng) thì bà Th và ông Tr hẹn khi ra văn phòng công chứng sẽ giao đủ. Tuy nhiên, bà L đã nhiều lần yêu cầu bà Th ông Tr thực hiện thủ tục công chứng nhưng bà Th và ông Tr không thực hiện mà cố tình né tránh.

Nay bà L yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa bà L và bà Th, ông Tr đối với thửa đất số 884, tờ bản đồ số 40, phần đất tọa lạc tại số 30, khu phố 6, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (Nay là ấp Suối Cát, xã Dầu Tiếng, thành phố Hồ Chí Minh) do bà Thuỷ đứng tên quyền sử dụng đất (cấp trang 4) ngày 29/03/2022 là có hiệu lực pháp luật. Bà L tự nguyện trả tiếp số tiền còn nợ bà Thuỷ, ông Tr là 29.000.000 đồng. Yêu cầu công nhận giao cho bà Nguyễn Thị L được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích là 166,1m^2 thuộc thửa số 884, tờ bản đồ số 40 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 884 tờ bản đồ số 40.

- *Bị đơn bà Th, ông Tr trình bày*: vắng mặt không có lý do.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18, thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa có ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật trong suốt quá trình tố tụng là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 13/9/2024 mà nguyên đơn cung cấp thì có đủ căn cứ xác định bị đơn có chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất thuộc thửa số 884, tờ bản đồ số 40, tại số 30, khu phố 6, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương do bà Thuỷ đứng tên quyền sử dụng đất (cấp trang 4) ngày 29/03/2022. Bà Th và ông Tr đã nhận hết số tiền chuyển nhượng và hiện nay bà L chỉ còn thiếu bà Th, ông Tr số tiền 29.000.000 đồng. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Vì vậy, 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 có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Hiện phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã Dầu Tiếng, thành phố Hồ Chí Minh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 18, thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 1, Điều 35; khoản 1, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Bị đơn bà Th và ông Tr đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải, tham gia phiên tòa và cung cấp chứng cứ cho Tòa án nhưng vẫn cố tình vắng mặt không có lý do. Bà Th và ông Tr đã từ bỏ quyền chứng minh và nghĩa vụ của người bị kiện nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Th, ông Tr theo Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp: Bà Th, ông Tr có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà L 01 phần đất có diện tich 166,1m^2 thuộc thửa số 884, tờ bản đồ số 40, tại số 30, khu phố 6, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương do bà Thuỷ đứng tên quyền sử dụng đất (cấp trang 4) ngày 29/03/2022 với giá chuyển nhượng là 1.050.000.000 đồng (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng). Vào ngày 13/09/2024 bà L đã đặt cọc cho bà Th, ông Tr số tiền 110.000.000 đồng (một trăm mười triệu đồng). Số tiền còn lại 940.000.000 đồng (chín trăm bốn muôi triệu đồng) hẹn đến ngày 23/09/2024 hai bên sẽ thực hiện công chúng thì bà L sẽ trả hết tiền cho bà Th, ông Tr. Bên bà Th, ông Tr chịu trách nhiệm chuẩn bị tất cả hồ sơ để thực hiện công chứng. Ngày 19/10/02024 bà L có giao thêm cho bà Th, ông Tr số tiền là 710.000.000 đồng (bảy trăm mười triệu đồng). Ngày 15/11/2024 bà L giao thêm cho bà Th và ông Tr số tiền 201.000.000 đồng (hai trăm lẻ một triệu đồng).Tổng cộng bà L đã giao cho bà Th, ông Tr số tiền 1.021.000.000 đồng (một tỷ không trăm hai mươi mốt triệu đồng), bà L còn nợ lại số tiền còn lại là 29.000.000 đồng (hai mươi chín triệu đồng). Bà Th và ông Tr cũng đã giao phần đất này cho bà L quản lý sử dụng, bà Th cũng đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) cho bà L cất giữ. Xét thấy, đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên chưa hoàn thiện xong về mặc hình thức nhưng tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*".

Do đó, mặc dù hiện nay bà L và ông Tr không thực hiện việc công chứng chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L là không đúng quy định. Nhưng do bà L đã nhận đất quản lý sử dụng và đã giao gần hết số tiền cho bà Th, ông Tr nên bà L yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất giữa bà L và bà Th, ông Tr có hiệu lực pháp luật là phù hợp với quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự.

Bà L tự nguyện giao số tiền 29.000.000 đồng cho bà Th và ông Tr nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Quan điểm về nội dung vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng tại phiên tòa là có căn cứ.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá: Chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá là 2.615.192 đồng (hai triệu sáu trăm mười lăm ngàn một trăm chín mươi hai đồng), nguyên đơn đã nộp toàn bộ tiền tạm ứng; Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các 129, 500, 501 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/UBTVQH 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 của nguyên đơn bà Nguyễn Thúy L đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Th và ông Nguyễn Phú Tr về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất có diện tích 166,1m^2 thuộc thửa đất số 884, tờ bản đồ số 40, phần đất tọa lạc tại số khu phố 6, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là xã Dầu Tiếng, thành phố Hồ Chí Minh) do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Ngọc Nhi (đăng ký thông tin biến động cho bà Nguyễn Thị Ngọc Th vào ngày 29/3/2022) là có hiệu lực pháp luật. Phần đất có tứ cận:

+ Phía Bắc giáp thửa đất 885;
+ Phía Nam giáp đường ĐT 744 nhựa;
+ Phía Đông giáp thửa đất số 404;
+ Phía Tây giáp thửa đất số 885.
(*Có sơ đồ bản vẽ kèm theo*)

Bà Nguyễn Thúy L được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 166,1m^2 thuộc thửa đất số 884, tờ bản đồ số 40, tại số 30, khu phố 6, thị trấn

Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là xã Dầu Tiếng, thành phố Hồ Chí Minh) do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Ngọc Nhi (đăng ký thông tin biến động cho bà Nguyễn Thị Ngọc Th vào ngày 29/3/2022).

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thúy L đồng ý thanh toán cho bà Nguyễn Thị Ngọc Thúy và ông Nguyễn Phú Tr số tiền 29.000.000 đồng (hai mươi chín triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Bà Nguyễn Thúy L có quyền và nghĩa vụ tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc và định giá tài sản: Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc Th và ông Nguyễn Phú Tr phải liên đới nộp số tiền 2.615.192 đồng (hai triệu sáu trăm mười lăm ngàn một trăm chín mươi mhai đồng) để trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thúy L.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc Th và ông Nguyễn Phú Tr phải liên đới nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thúy L số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007386 vào ngày 25/3/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18, thành phố Hồ Chí Minh).

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định pháp luật.

Trường hợp Bản án 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 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 Hồ Chí Minh;
- VKSND KV 18, TP Hồ Chí Minh;

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

- Phòng THADS KV 18, Tp Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Trần Quang Tuấn

Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán - chủ toạ phiên toà**

Nguyễn Thị Kim Phi **Hồ Đắc Minh** **Trần Quang Tuấn**