

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 10
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 926/2025/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 10 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Tuyền

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Trần Thị Nga
- Bà Phan Thị Dòn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Hiếu - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Thanh Nhân - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 141/2023/TLST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 237/2025/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 285/2025/QĐST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Lương Thị T**, sinh năm: 1963

Địa chỉ liên hệ: Đường H Cù dân cư Đ, khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Trung T**, sinh năm: 2001. Địa chỉ: Đường C, Ấp B, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là địa chỉ: Đường C, Ấp B, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. *Bị đơn:* Bà **Ngô Thị L**, sinh năm: 1973

Địa chỉ: tổ B, ấp X, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã V, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

3.1. Ông **Nguyễn Đình Đ**, sinh năm: 1961

Địa chỉ: Đường C Cụm dân cư Đ, khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Hà Long V**, sinh năm: 1996. Địa chỉ: Đường số G, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là địa chỉ: Đường số G, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.2. Ông **Lê Tùng V**, sinh năm: 1964

Địa chỉ liên hệ: Chung cư X, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là địa chỉ: Chung cư X, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Võ Quang Đ**, sinh năm: 1962. Địa chỉ: đường H, Phường N, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là địa chỉ: đường H, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.3. Bà **Đoàn Thị Lệ H**, sinh năm: 1967

Địa chỉ liên lạc: Phường F, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là địa chỉ: phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 09 tháng 3 năm 2023, đơn thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 19/6/2023, đơn thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 26/01/2024, các bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lương Thị T có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Trung T trình bày:

Ngày 13/4/2012 bà Lương Thị T có nhận chuyển nhượng một phần đất có diện tích 80,8m² thuộc thửa đất số 945, tờ bản đồ số 06, lô đất số 03 tại địa chỉ đường Nguyễn Thị Xưa, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh từ bà Ngô Thị L với giá 430.000.000 đồng (Bốn trăm ba mươi triệu đồng), bà L cam kết trong vòng một năm sẽ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận và sang tên cho bà T. Ngày 12/10/2021, bà L viết cam kết trong vòng 12 tháng sẽ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T nhưng đến nay bà L vẫn không thực hiện. Do đó, bà T yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2012 vô hiệu và buộc bà Ngô Thị L trả lại cho bà Lương Thị T số tiền 430.000.000 đồng (Bốn trăm ba mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bà T không có yêu cầu gì khác, không yêu cầu đo vẽ hiện trạng phần đất tranh chấp, không yêu cầu định giá, không yêu cầu bà L bồi thường hợp đồng. Bà T xác nhận số tiền 430.000.000 đồng là tài sản chung của vợ chồng bà T trong thời kỳ hôn nhân, bà T chỉ yêu cầu một mình bà L trả tiền cho vợ chồng bà.

Tại bản tự khai đề ngày 30 tháng 6 năm 2025 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tùng V có người đại diện theo ủy quyền là ông Võ Quang Đ trình bày:

Năm 2002 ông Lê Tùng V mua đất tại xã Vĩnh Lộc A và đã sang tên cho ông V sở hữu lô đất thuộc thửa đất số 945, tờ bản đồ số 06, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích là 2.000m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U342728, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: 03467/QSĐĐ/Q3

do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/01/2002. Thông qua người quen, ông V đã biết bà L. Ngày 11/10/2011 âm lịch (ngày 06/11/2011 dương lịch), ông V và bà Ngô Thị L đã đồng ý ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.000m² đơn giá 2.700.000 đồng/m². Tổng giá trị chuyển nhượng là 5.400.000.000 đồng (Năm tỷ, bốn trăm triệu đồng). Ông V và bà L đã thỏa thuận bà L sẽ giao tiền cho ông V là 04 đợt, đợt cuối là ngày 20/12/2011 âm lịch (13/01/2012 dương lịch) bà L sẽ giao đủ 5.400.000.000 đồng. Nếu trễ hạn sẽ bị mất tiền cọc và hợp đồng mua bán đất sẽ bị hủy bỏ. Khi bà L giao đủ tiền theo thỏa thuận là 5.400.000.000 đồng thì hai bên sẽ ra phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, sau khi giao được 1.500.000.000 đồng (Một tỷ, năm trăm triệu đồng) thì bà L không giao tiền nữa. Ông V liên tục đòi bà L tiếp tục giao tiền nhưng bà L thường xuyên tránh mặt, không giao tiền cho ông V nữa. Căn cứ theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ông V đã thông báo cho bà L đã hủy hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận sẽ chuyển nhượng đất tại phòng công chứng. Cho đến nay, ông V không liên lạc được với bà L nữa, phần đất vẫn đang do ông V quản lý, sử dụng chưa giao cho bà L, toàn bộ giấy tờ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông V đang giữ. Việc bà L lập hợp đồng viết tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13/4/2012 diện tích khoảng 80m² thuộc thửa đất số 945, tờ bản đồ số 06, lô đất số 03 tại địa chỉ đường Nguyễn Thị Xưa, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lương Thị T ông V hoàn toàn không biết và cũng hoàn toàn không đồng ý cho bà L đứng ra ký giấy tay bán đất cho bà T.

Tại Bản tự khai ngày 30 tháng 6 năm 2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Lệ H trình bày:

Bà và ông Lê Tùng V là vợ chồng có đăng ký kết hôn năm 1989 theo giấy chứng nhận kết hôn số 179/1989 cấp ngày 14/12/1989. Năm 2002 ông Lê Tùng V mua đất tại xã Vĩnh Lộc A và đã sang tên cho ông V sở hữu lô đất thuộc thửa đất số 945, tờ bản đồ số 06, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích là 2.000m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U342728, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 03467/QSDĐ/Q3 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/01/2002. Vào thời điểm đó, bà đi làm ăn xa nên để ông V một mình làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và đứng tên. Thông qua người quen, ông V đã biết bà L. Ngày 11/10/2011 âm lịch (ngày 06/11/2011 dương lịch), ông V và bà Ngô Thị L đã đồng ý ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.000m² đơn giá 2.700.000 đồng/m². Tổng giá trị chuyển nhượng là 5.400.000.000 đồng (Năm tỷ, bốn trăm triệu đồng). Ông V và bà L đã thỏa thuận bà L sẽ giao tiền cho ông V là 04 đợt, đợt cuối là ngày 20/12/2011 âm lịch (13/01/2012 dương lịch) bà L sẽ giao đủ 5.400.000.000 đồng. Nếu trễ hạn sẽ bị mất tiền cọc và hợp đồng mua bán đất sẽ bị hủy bỏ. Khi bà L giao đủ tiền theo thỏa thuận là 5.400.000.000 đồng thì hai bên sẽ ra phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, sau khi giao được 1.500.000.000 đồng (Một tỷ, năm trăm triệu đồng) thì bà L không giao tiền nữa. Ông V liên tục đòi bà L tiếp tục giao tiền nhưng bà L thường xuyên tránh mặt, không giao tiền cho ông V nữa. Căn cứ theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ông

V đã thông báo cho bà L đã hủy hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận sẽ chuyển nhượng đất tại phòng công chứng. Cho đến nay, ông V không liên lạc được với bà L nữa, phần đất vẫn đang do ông V quản lý, sử dụng chưa giao cho bà L, toàn bộ giấy tờ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông V đang giữ. Việc bà L lập hợp đồng viết tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13/4/2012 diện tích khoảng 80m² thuộc thửa đất số 945, tờ bản đồ số 06, lô đất số 03 tại địa chỉ đường Nguyễn Thị Xưa, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lương Thị T ông V hoàn toàn không biết và cũng hoàn toàn không đồng ý cho bà L đứng ra ký giấy tay bán đất cho bà T.

Tại Bản tự khai ngày 30 tháng 6 năm 2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình D có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Hà Long V trình bày:

Ngày 13/4/2012 bà Lương Thị T có nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 945, tờ bản đồ số 06, lô đất 03 tại địa chỉ đường Nguyễn Thị Xưa, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh từ bà Ngô Thị L với giá 430.000.000 đồng (Bốn trăm ba mươi triệu đồng), bà L cam kết trong vòng một năm sẽ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận và sang tên cho bà T. Ngày 12/10/2021, bà L viết cam kết trong vòng 12 tháng sẽ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T nhưng đến nay bà L vẫn không thực hiện. Nay bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2012 vô hiệu và buộc bà Ngô Thị L trả lại cho bà Lương Thị T số tiền 430.000.000 đồng (Bốn trăm ba mươi triệu đồng). Theo đó, ông D đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị T và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Về việc giải quyết vụ án với đề xuất 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, quá trình thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Bà Lương Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu bà Ngô Thị L trả lại số tiền đã nhận, nên Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh nay là xã Vĩnh Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Nghị quyết 81/2025/UBTVQH15 của Ủy ban

thường vụ Quốc hội và Điều 5 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn bà Ngô Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Lệ H có đơn xin vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình D có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Hà Long V có đơn xin vắng mặt. Do đó Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bà Ngô Thị L, bà Đoàn Thị Lệ H và ông Lê Hà Long V theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện các thủ tục tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng cho bị đơn bà Ngô Thị L để tham gia phiên tòa nhưng bà L vắng mặt không lý do. Điều này cho thấy, bà L đã tự từ bỏ quyền và nghĩa vụ chứng minh của mình theo quy định tại Điều 70, Điều 72 và khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để làm cơ sở giải quyết vụ án.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[5] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị L và bà Lương Thị T (không ghi ngày tháng năm) có nội dung hai bên thỏa thuận chuyển nhượng phần nhà đất có diện tích 80,8m² thuộc một phần thửa đất số 945, tờ bản đồ số 06, lô đất số 3 tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá chuyển nhượng là 430.000.000 đồng (Bốn trăm ba mươi triệu đồng). Tại hợp đồng hai bên xác nhận đã giao nhận đủ số tiền 430.000.000 đồng vào ngày 13/4/2012.

[6] Về hình thức của hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất:

[7] Tại Điều khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *“Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật”*.

[8] Tại khoản 2 Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *“Trong trường hợp pháp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản, phải có công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký hoặc xin phép thì phải tuân theo các quy định đó”*.

[9] Tại Điều 127 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu như sau: *“Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 122 của Bộ luật này thì vô hiệu”*.

[10] Xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị L và bà Lương Thị T (không ghi ngày tháng năm) về việc chuyển nhượng phần nhà đất diện tích 80,8m² thuộc một phần thửa đất số 945, tờ bản đồ số 06, lô đất số 3 tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh không

được công chứng, chứng thực nên hợp đồng này vi phạm quy định về hình thức do đó hợp đồng vô hiệu về mặt hình thức.

[11] Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03467 QSDĐ/Q3 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/01/2002 cho ông Lê Tùng V thì thửa đất số 945, tờ bản đồ số 06 diện tích 2.000m² tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Vĩnh Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Lê Tùng V.

[12] Tại điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003 quy định: “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất*”

[13] Tại khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003 quy định: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 110; khoản 2 và khoản 3 Điều 112; các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 113; khoản 2 Điều 115; điểm b khoản 1, các điểm b, c, d, đ và e khoản 3 Điều 119; điểm b khoản 1, điểm b và điểm c khoản 2 Điều 120 của Luật này khi có các điều kiện sau đây:*

- a) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;*
- 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”*

[14] Tại bản tự khai, ông Lê Tùng V trình bày vào ngày 06/11/2011 ông đặt cọc phần đất nêu trên với bà Ngô Thị L với giá 5.400.000.000 đồng, bà L đã giao cho ông số tiền 1.500.000.000 đồng sau đó bà L không tiếp tục giao tiền cho ông, hai bên chưa ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, hiện phần đất vẫn do ông V quản lý, sử dụng. Như vậy, đến thời điểm hiện tại bà Ngô Thị L không phải là chủ sở hữu đất, không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T là vi phạm pháp luật nên Hội đồng xét xử có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị L và bà Lương Thị T (không ghi ngày tháng năm) vô hiệu về mặt nội dung.

[15] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị L và bà Lương Thị T (không ghi ngày tháng năm) vi phạm về hình thức lẫn nội dung nên đã vô hiệu từ thời điểm các bên ký kết.

[16] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu như sau:

“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 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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”.

[17] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị L và bà Lương Thị T (không ghi ngày tháng năm) vô hiệu và yêu cầu bà L trả lại cho vợ chồng bà T số tiền 450.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường hợp đồng. Đồng thời nguyên đơn chỉ yêu cầu một mình bà L trả tiền, không yêu cầu ai khác cùng bà L trả tiền. Từ những phân tích trên cho thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn không yêu cầu bồi thường hợp đồng.

[18] Về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Tùng V và bà Ngô Thị L: Đây là giao dịch dân sự khác phát sinh giữa ông V và bà L do đó trường hợp ông có tranh chấp với bà Ngô Thị L thì ông V được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[19] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại các Điều 157, 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn đã tạm ứng chi phí này nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn lại cho nguyên đơn số tiền 1.000.000 đồng theo Phiếu thu ngày 14/3/2024.

[20] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[21] Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14. Cụ thể, bà Ngô Thị L phải chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu là 300.000 đồng và chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu trả cho nguyên đơn số tiền 450.000.000 đồng. Tổng cộng bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 22.300.000 đồng.

[22] Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 12, 14, 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 157, Điều 158, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 122, 124, 127, 137, 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 106, Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào Điều 12, Điều 14, Điều 15, khoản 2 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Nghị quyết 81/2025/UBTVQH15 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực,

Căn cứ Điều 5 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị T đối với bà Ngô Thị L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị L và bà Lương Thị T (không ghi ngày tháng năm) về việc chuyển nhượng phần đất diện tích 80,8m² thuộc một phần thửa đất số 945, tờ bản đồ số 06, lô đất số 3 tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Vĩnh Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh) vô hiệu.

1.2. Buộc bà Ngô Thị L có nghĩa vụ trả lại cho bà Lương Thị T và ông Nguyễn Đình D số tiền 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng).

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) cho đến khi thi hành 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 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Ngô Thị L có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Ngô Thị L chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng (Một triệu đồng).

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

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Ngô Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 22.300.000 đồng (Hai mươi hai triệu, ba trăm nghìn đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại

phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 10, TP. Hồ Chí Minh;
- THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.



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

Lê Thị Kim Tuyền