

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 09/2025/DS-PT

Ngày: 06/01/2025

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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Như Hà

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Mỹ Nhung.

Bà Trần Thị Thủy.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mai Hương - Kiểm sát viên.

Vào ngày 06 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ
Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 899/2024/TLPT-DS
ngày 18 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất” Do Bản án dân sự sơ thẩm số 580/2024/DS-ST ngày 14
tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện D bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6189/2024/QĐPT-DS ngày 27
tháng 11 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 17648/2024/QĐ-PT ngày 18
tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1961.

Địa chỉ: A6/6 ấp B, xã C, huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông A: Ông E, sinh năm 1968 (Có mặt) hoặc
bà G, sinh năm 1977 (Có mặt). Cùng địa chỉ: 6/26 đường H, khu phố I, phường
K, thành phố L, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy uỷ quyền số công chứng
006862 ngày 18/6/2022 tại Văn phòng công chứng M).

Bị đơn: Bà N, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Số F6/24 ấp O, xã Y, huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà N: Ông V, sinh năm 1975 (Có mặt). Địa chỉ: 154/4 Đường A1, xã B1, huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh; (Giấy uỷ quyền số công chứng 000920 ngày 16/02/2023 tại Văn phòng công chứng D1).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà E1, sinh năm 1960 (Vắng mặt);

Địa chỉ: A6/6 ấp b, xã C, huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông H1, sinh năm 1946 (Có mặt);

Địa chỉ: Số F6/24 ấp O, xã Y, huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà K1, sinh năm 1994.

Địa chỉ: Số F6/24 ấp O, xã Y, huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Bà K1: Ông H1, sinh năm 1946 (Có mặt). Địa chỉ: Số F6/24 ấp O, xã Y, huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh; (Giấy uỷ quyền số công chứng 03055 ngày 10/8/2023 tại Văn phòng công chứng L1).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Phía nguyên đơn trình bày:

Do có nhu cầu về chỗ ở, thông qua môi giới ông A biết được Bà N có đất phân lô bán nền nên ông A hỏi mua. Khi gặp, bà N đã cho ông A xem giấy tờ là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 28 tháng 10 năm 2002 với tổng diện tích khu đất là 1.900 m², tờ bản đồ số 17, số thửa 1032, tọa lạc tại xã C, huyện D, thành phố Hồ Chí Minh. Hai phần đất mà bà N chuyển nhượng cho ông A đã được bà N thuê Công ty trách nhiệm hữu hạn M1 đo vẽ Bản đồ hiện trạng vị trí với diện tích là 4m x 16m = 64m² với giá thỏa thuận là 175.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng) và 4m x 15m = 60m², giá thỏa thuận là 198.000.000 đồng (Một trăm chín mươi tám triệu đồng).

Ngày 14/11/2010, hai bên ký hai giấy sang nhượng đất vĩnh viễn, bà N đã nhận đủ số tiền sang nhượng đất và đã giao đất cho ông A theo Bản đồ hiện trạng vị trí nêu trên; bà N1 sẽ tách thửa ra tên của ông A để ông A được xây dựng nhà ở.

Tuy nhiên, sau rất nhiều năm bà N vẫn chưa thực hiện, nay ông A hỏi thì bà N nói rằng do đất chưa chuyển lên thổ cư nên bà N không tách được, nay không bán nữa và tiến hành sang lấp toàn bộ khu đất.

Ông A và nhiều người khác cùng mua đất của bà N cùng giống tình trạng này đã yêu cầu bà N giải quyết việc mua bán cho rõ ràng. Nếu trong trường hợp không

tách được sổ thì phải tính toán trả lại tiền cho ông A theo giá đất thị trường tại thời điểm hiện tại nhưng bà N vẫn cố tình không giải quyết.

Nay ông A yêu cầu Tòa án giải quyết: Vô hiệu Giấy sang nhượng đất vĩnh viễn do Bà N và ông A lập ngày 14/11/2010. Buộc Bà N phải trả cho ông A số tiền ông A đã giao cho bà N và bồi thường thiệt hại giá trị 124m² đất theo Chứng thư thẩm định giá số VC24/03/59/BDS ngày 21/3/2024 của Công ty cổ phần thông tin và Thẩm định giá Y1, với tổng cộng số tiền là 929.380.000 đồng (Chín trăm hai mươi chín triệu, ba trăm tám mươi nghìn đồng).

Phía bị đơn trình bày:

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do bị đơn không chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Văn A phần đất diện tích 124m² thuộc thửa tờ bản đồ số 17, số thửa 1032, tọa lạc tại xã C, huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn không nhận tiền của Ông Nguyễn Văn A và bị đơn cũng không có giao phần đất diện tích trên cho Ông Nguyễn Văn A. Đối với 02 tờ giấy sang nhượng đất vĩnh viễn ngày 14/11/2010 do ông A cung cấp cho Tòa án nhân dân huyện D thì Bà N không xác định rõ có ký tên lẫn tay trên 02 tờ giấy sang nhượng đất vĩnh viễn ngày 14/11/2010, do trước đây bà với bà V1 ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 1032 tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại xã C, huyện D. Sau đó, bà đã ký tên lẫn tay không trên 10 tờ giấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đưa cho bà V1. Bà không xác định có phải 02 tờ giấy sang nhượng đất do ông A khởi kiện bà là 02 trong số 10 tờ giấy sang nhượng mà bà đã ký tên và lẫn tay không hay không.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông H1 trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn. Ngoài ra, ông không có ý kiến nào khác.

Bà K1 có Ông H1 trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn. Ngoài ra, ông không có ý kiến nào khác.

Bản án số 580/2024/DS-ST ngày 14/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện D đã tuyên:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Văn A về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với Bà N.

Tuyên bố 02 (hai) giấy sang nhượng đất vĩnh viễn lập ngày 14/11/2010 giữa Ông Nguyễn Văn A với Bà N đối với phần đất diện tích 124m² thuộc một phần thửa 1032 tờ bản đồ số 17 (theo tài liệu 02/CT-UB), tọa lạc tại xã C, huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Văn A về việc buộc Bà N phải trả cho Ông Nguyễn Văn A số tiền 373.000.000 đồng (Ba

trăm bảy mươi ba triệu đồng) và bồi thường thiệt hại số tiền 556.380.000 đồng (Năm trăm năm mươi sáu triệu ba trăm tám mươi nghìn đồng), tổng cộng số tiền là 929.380.000 đồng (Chín trăm hai mươi chín triệu ba trăm tám mươi nghìn đồng).

Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn phải chịu số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng). Nguyên đơn đã nộp đủ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn tự nguyện chịu chi phí giám định với số tiền 3.900.000 đồng (Ba triệu chín trăm nghìn đồng). Bị đơn đã nộp đủ số tiền giám định cho cơ quan giám định.

Ngoài ra bản ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 27/8/2024, nguyên đơn có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía nguyên đơn trình bày: Yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Bản vẽ do công ty đo đạc Bản đồ A2 trên khu đất thuộc thửa 1032 ngày 11/01/2011 thể hiện bà N đã cho đo vẽ phần đất bán cho ông là 64m²; ông A đã nhận 02 phần đất và làm móng;

Buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền mua đất là 373.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 556.380.000 đồng, tổng cộng số tiền là 929.380.000 đồng.

Bị đơn trình bày: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm;

Việc ông A cho rằng bà N cho đo vẽ là không đúng vì bà N hoàn toàn không biết việc đo vẽ, không chỉ ranh và không có ký tên vào bản vẽ nào như ông A trình bày;

Bà N hoàn toàn không biết và không giao dịch mua bán chuyển nhượng cũng như không nhận bất kỳ khoản tiền nào của ông A.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông H1, Bà K1 (có Ông H1 đại diện): Thống nhất với ý kiến của bà N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về thời hạn kháng cáo của các đương sự là còn trong hạn luật định.

Về nội dung kháng cáo: Tòa cấp sơ thẩm đã nhận định, quyết định bản án khách quan toàn diện, phù hợp với chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, việc kháng cáo của nguyên đơn đề nghị sửa án sơ thẩm là không có cơ sở.

Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, đưa người tham gia tố tụng đầy đủ đúng quy định.

Bà E1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án là đúng quy định pháp luật.

[3] Về yêu cầu kháng cáo: Xét đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đề nghị sửa án.

Hội đồng xét xử nhận định:

Căn cứ hai giấy sang nhượng đất vĩnh viễn lập ngày 14/11/2010 giữa Bà N và Ông Nguyễn Văn A thể hiện nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 60m² và 64 m² (tổng cộng 124m²) thuộc một phần thửa 1032 tờ bản đồ số 17 (theo tài liệu 02/CT-UB), tọa lạc tại xã C, huyện D. Giấy sang nhượng đất vĩnh viễn ngày 14/11/2010 giữa các bên không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

Căn cứ khoản 2 Điều 122, Điều 134, khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 75 Luật Đất đai năm 1993 xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên vi phạm về hình thức.

Xét các đương sự không có yêu cầu Tòa án buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, 02 (hai) giấy sang nhượng đất vĩnh viễn lập ngày 14/11/2010 giữa Ông Nguyễn Văn A với Bà N là vô hiệu về mặt hình thức.

Về nội dung của hợp đồng: 02 (hai) giấy sang nhượng đất vĩnh viễn lập ngày 14/11/2010 giữa Bà N và Ông Nguyễn Văn A chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 60 m² và 64 m² thuộc một phần thửa 1032 tờ bản đồ số 17 tại xã C, huyện D. Phần đất trên có mục đích sử dụng là đất trồng cây ăn quả lâu năm.

Xét phần diện tích đất mà các bên chuyển nhượng không phù hợp với quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo Quyết định số 19/2009/QĐ-UBND ngày 25/02/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, 02 (hai) giấy sang nhượng đất vĩnh viễn lập ngày 14/11/2010 giữa Ông Nguyễn Văn A với Bà N cũng vô hiệu về mặt nội dung do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố 02 (hai) giấy sang nhượng đất vĩnh viễn lập ngày 14/11/2010 giữa Ông Nguyễn Văn A với Bà N đối với phần đất diện tích 124m² thuộc một phần thửa 1032 tờ bản đồ số 17 (theo tài liệu 02/CT-UB), tọa lạc tại xã C, huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu là có cơ sở.

Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Nguyên đơn Ông Nguyễn Văn A xác định đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tổng số tiền là 373.000.000 đồng cho bị đơn Bà N.

Xét Tại 02 giấy sang nhượng đất vĩnh viễn lập ngày 14/11/2010 có nội dung: “...lô 11 với số tiền là 198.000.000 đồng (một trăm chín mươi tám triệu đồng) đã thanh toán đủ...” và “...lô 24 với số tiền là 175.000.000 đồng (một trăm bảy mươi lăm triệu) đã thanh toán đủ...”, ông A thừa nhận nội dung này là do ông A viết ra.

Bà N xác định không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông A và không có nhận tiền của ông A.

Ngoài 02 giấy sang nhượng đất vĩnh viễn lập ngày 14/11/2010, ông A không có tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho việc ông A đã giao cho bà N số tiền 373.000.000 đồng và không có chứng cứ chứng minh đã nhận bàn giao phần đất diện tích 60m² và 64m² (tổng cộng là 124m²) thuộc một phần thửa 1032 tờ bản đồ số 17 tại xã C, huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh từ phía bà N.

Xét bản vẽ do công ty đo đạc Bản đồ A2 trên khu đất thuộc thửa 1032 ngày 11/01/2011 phần đất 64m² không có chữ ký bà N, không có cơ sở xác định việc đo vẽ khu đất được thực hiện bởi bà N.

Theo kết luận giám định số 6743/KL-KTHS ngày 31/8/2023 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh đã xác định Bà N có ghi tên của bà Ntai phần bên bán của 02 giấy sang nhượng đất vĩnh viễn lập ngày 14/11/2010. Bà N lý giải việc bà có ký tên và ghi tên của bà trên 02 giấy sang nhượng đất vĩnh viễn lập ngày 14/11/2010 hay không thì bà không xác định được. Lý do trước đây, bà N với bà V1 có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 1032 tờ bản đồ số 17 (theo tài liệu 02/CT-UB) tọa lạc tại xã C, huyện D. Sau đó, bà đã ký tên, lăn tay không trên 10 tờ giấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đưa cho bà V1. Ý kiến của bà N là phù hợp với hồ sơ khởi kiện trước đây của bà N tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà V1 đã được Tòa án nhân dân huyện D thụ lý nhưng đến ngày 24/3/2015 Tòa án nhân dân huyện D ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 67/2015/QĐST-DS.

Trên cơ sở này cấp sơ thẩm nhận định không có đủ cơ sở để chứng minh việc mua bán chuyển nhượng giữa ông A, bà N và ông A đã giao cho bà N số tiền 373.000.000 đồng và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Văn A yêu cầu Bà N phải hoàn trả số tiền đất là 373.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 556.380.000 đồng, tổng cộng số tiền là 929.380.000 đồng là phù hợp.

Xét đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Tòa án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 227, Điều 228, Điều 272, Điều 273, Khoản 2 Điều 296 và Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật người cao tuổi;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ông Nguyễn Văn A.

2/ Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 580/2024/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Ông Nguyễn Văn A được miễn án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

4/ Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố HCM;
- Chi cục THADS huyện D;
- Tòa án nhân dân huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Như Hà