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: 1019/2025/DS-PT
Ngày: 27/8/2025
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: Ông Lê Hoàng Vương

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - 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 Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 234/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2025/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3644/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 7 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 13241/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1960; địa chỉ: K, tổ A, khu B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1995; địa chỉ: tổ D, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (nay là phường N, tỉnh Quảng Ngãi); địa chỉ liên hệ: số G Đại lộ B, khu G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/9/2024); có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Xuân T, sinh năm 1983; địa chỉ: số nhà E Đại lộ B, tổ I, khu A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Duy K, sinh năm 1981; địa chỉ: số nhà E Đại lộ B, tổ I, khu A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

- *Người kháng cáo*: bị đơn bà Nguyễn Thị Xuân T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 18/9/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/11/2023 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn - bà Nguyễn Ngọc M trình bày:

Bà Nguyễn Ngọc M là người quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 424,8m², thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 62, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 644148 (số vào sổ cấp GCN: CH02940) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/3/2012. Cạnh hướng Nam thửa đất có chiều dài 2,7m tiếp giáp với đường đi, còn lại tứ cận tiếp giáp đất của dân.

Vào năm 2015, bà M không nhớ rõ ngày tháng có ký với bà Nguyễn Thị Xuân T 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định, nhằm mục đích bà M chuyển nhượng cho bà T diện tích đất là 152,4m² (kích thước 12,7m x 12m), loại đất trồng cây lâu năm, đất không tiếp giáp đường đi, thuộc một phần thửa đất số 03, tờ bản đồ số 62. Giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng.

Ngay sau khi ký hợp đồng, bà T đã giao cho bà M số tiền 100.000.000 đồng.

Theo thoả thuận thì bà M phải tách diện tích đất 152,4m² (kích thước 12,7m x 12m) để chuyển nhượng cho bà T. Sau khi ký hợp đồng, bà M đã nhiều lần nộp hồ sơ xin tách thửa nhưng không được cơ quan nhà nước giải quyết bởi lý do là diện tích đất xin tách thửa không tiếp giáp với đường đi và đất chưa có đất thổ cư. Do đó, bà M không thể hoàn tất đủ hồ sơ để ký chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho bà T.

Do không tách thửa được nên bà M đã nhiều lần liên hệ yêu cầu bà T chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên để bà M hoàn trả lại tiền cho bà T nhưng bà T lẩn tránh và không hợp tác. Bà T không chịu nhận lại số tiền.

Bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Ngọc M và bà Nguyễn Thị Xuân T đối với diện tích đất là 152,4m² (kích thước 12,7m x 12m), loại đất trồng cây lâu năm, đất không tiếp giáp đường đi, thuộc một phần thửa đất số 03, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 644148 (số vào sổ cấp GCN: CH02940) cấp cho bà Nguyễn Ngọc Minh D1 Ủy ban nhân dân

thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/3/2012. Bà M tự nguyện hoàn trả lại số tiền 100.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Xuân T.

Bản tự khai và đơn phản tố ngày 12/12/2023, biên bản lấy lời khai ngày 14/12/2023, bị đơn – bà Nguyễn Thị Xuân T trình bày:

Bà Nguyễn Thị Xuân T và bà Nguyễn Ngọc M có lập hợp đồng chuyển nhượng mua bán nhưng không ghi rõ ngày, tháng, năm giao dịch với giá 100.000.000 đồng và được bà Nguyễn Thị Đoan T1 và ông Nguyễn Hiếu N làm chứng. Nội dung này đã được bà M thừa nhận tại thông báo về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2023.

Sở dĩ hợp đồng này không được công chứng là vì đang làm thủ tục tách thửa. Thực tế, bà M đã thực hiện thủ tục tách thửa tại Ủy ban nhân dân phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ủy ban nhân dân phường H đã trình các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xem xét tách thửa trong trường hợp cá biệt.

Bà T đã sử dụng ổn định phần diện tích này từ thời điểm nhận chuyển nhượng cho đến ngày 31/3/2021 mà không có bất kỳ bên thứ ba nào tranh chấp. Tuy nhiên, ngày 31/3/2021, bà M rút hồ sơ tách thửa và ngày 15/9/2023, bà M có thông báo gửi cho bà T đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Sau đó, ngày 21/11/2023, bà M thực hiện khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đề nghị chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng này.

Bà T không đồng ý với nội dung khởi kiện của bà M, bởi vì như trình bày ở trên, phần diện tích đất này bà T đã sử dụng ổn định từ năm 2015 đến nay và trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà M cũng đã thực hiện nghĩa vụ tách thửa, cụ thể:

Ngày 10/10/2019, bà M có đơn xin xem xét về việc tách thửa đất đến Ủy ban nhân dân phường H để xin tách thửa đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 62 như thỏa thuận khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, do đây là trường hợp cá biệt nên phải thông qua Hội đồng tư vấn của phường H đệ trình lên các cơ quan nhà nước cấp trên có liên quan để xem xét giải quyết theo Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 và Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 03/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh B quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh, dẫn đến tiến độ giải quyết đơn này trải qua nhiều công đoạn và mất nhiều thời gian.

Tuy nhiên, ngày 31/3/2021, bà M đã tự ý rút hồ sơ tách thửa đất mà không báo cho bà T biết, trong khi đó hồ sơ tách thửa vẫn đang được Ủy ban nhân dân phường H trình Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T hoàn thiện theo quy định pháp luật để trình Hội đồng tư vấn của thành phố T xem xét tách thửa trường hợp cá biệt.

Hành vi bà M tự ý rút hồ sơ tách thửa trong khi cơ quan chức năng đang giải quyết cho thấy bà M đơn phương chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký năm 2015 với bà T, không muốn bán đất cho bà T nữa do giá trị đất tăng nhiều lần so với thời điểm bán. Trong khi đó, theo hợp đồng này, bà T đã thanh toán hết tiền cho bà M, tức là bà T đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình trong hợp đồng này.

Do đó, bà T không đồng ý với nội dung khởi kiện của bà M và đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một thụ lý giải quyết yêu cầu phản tố của bà T như sau:

Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không ghi ngày, tháng, năm) giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Ngọc M và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Xuân T đối với phần đất 152,4m² (kích thước 12,7m x 12m) thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 62 tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương do bà Nguyễn Ngọc M đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 644148 (số vào sổ cấp GCN: CH02940) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/3/2012.

Bà T được quyền làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất 152,4m² (kích thước 12,7m x 12m) thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 62 tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương do bà Nguyễn Ngọc M đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 644148 (số vào sổ cấp GCN: CH02940) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/3/2012.

Theo Văn bản số 805/UBND-VP ngày 24/02/2024, Ủy ban nhân dân thành phố T cung cấp thông tin liên quan đến thửa đất tranh chấp nêu trên như sau:

Căn cứ Quyết định số 38/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh B về việc quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh, việc tách thửa của bà Nguyễn Ngọc M với diện tích 152,4m² để chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Xuân T chưa đảm bảo các điều kiện theo quy định. Do vậy, trường hợp này thuộc thẩm quyền của Hội đồng tư vấn xem xét giải quyết các trường hợp cá biệt có nhu cầu tách thửa nhưng không đảm bảo các điều kiện theo Quyết định số 38/2024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh B.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc, phần đất tranh chấp có diện tích 155,9m², trên đất có 01 cây mít, 01 cây chôm chôm, 01 cây sầu riêng do nguyên đơn trồng.

Kết quả định giá xác định đất có giá trị 6.000.000 đồng/m² x 152,4m² = 914.400.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2025/DS-ST ngày 08/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15- Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Nguyễn Ngọc M đối với bị đơn - bà Nguyễn Thị Xuân T, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng giữa bà Nguyễn Ngọc M và bà Nguyễn Thị Xuân T bị vô hiệu;

- Buộc bà Nguyễn Ngọc M có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Xuân T số tiền 507.200.000 đồng (năm trăm lẻ bảy triệu hai trăm nghìn đồng).

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn – bà Nguyễn Thị Xuân T đối với nguyên đơn – bà Nguyễn Ngọc M về việc "Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng giữa bà Nguyễn Ngọc M và bà Nguyễn Thị Xuân T".

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm trả và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/4/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị Xuân T kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Bị đơn kháng cáo nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Năm 2015 (không rõ ngày tháng), bà Nguyễn Ngọc M và bà Nguyễn Thị Xuân T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng không được công chứng, chứng thực. Theo hợp đồng, bà M sẽ chuyển nhượng cho bà T diện tích đất 152,4m² (theo đo đạc thực tế là 155,9m²), loại đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa đất số 03, tờ bản đồ số 62 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 644148 cấp ngày 07/3/2012 cho bà Nguyễn Ngọc M. Bà M khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, ngược lại, bị đơn có yêu cầu phản tố công nhận hợp đồng chuyển nhượng.

[2] Xét, đối chiếu diện tích các bên thỏa thuận chuyển nhượng với quy định tại Quyết định số 38/2014/QĐ-UBND ngày 18/10/2014 của UBND tỉnh B quy định về điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh thì phần diện tích đất tranh chấp không đảm bảo điều kiện tách thửa. Đồng thời, diện tích tranh chấp không thể hợp thửa vào thửa đất của bị đơn vì phần đất tranh chấp và phần đất của bị đơn cách nhau một mương nước ngang 0,5m, là không đảm bảo điều kiện hợp thửa theo

khoản 4, Điều 4 của Quyết định số 38/2014/QĐ-UBND ngày 18/10/2014 của UBND tỉnh B: "Các thửa đất phải liền kề nhau". Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và bà T vô hiệu là có căn cứ. Trong trường hợp này, do bà M không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nên việc bà T cho rằng trường hợp của bà phải trình Hội đồng tư vấn xem xét vì thuộc trường hợp cá biệt có nhu cầu tách thửa là không có căn cứ.

[3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn trả lại cho bà T số tiền đã nhận 100.000.000 đồng và buộc nguyên đơn bồi thường 50% giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất với số tiền 407.200.000 đồng là phù hợp theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự 2015 và theo hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[4] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Xuân T là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; Điều 296; khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Xuân T.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2025/DS-ST ngày 08/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Xuân T phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001823 ngày 24 tháng 4 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh).

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Phòng THADS khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP (15), 86.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Hoàng Vương