

Bản án số: 216/2026/DS-ST

Ngày: 15-9-2026.

Về việc 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 13 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Duy.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Bùi Thị Kim Thủy.

2. Bà Dương Thị Được.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trương Thị Hoàn – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 13 – Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Huyền – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2026, Tòa án nhân dân khu vực 13 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 09/2026/TLST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 227/2026/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 8 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 192/2026/QĐST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2026, giữa:

*Nguyên đơn:*

1. Bà Võ Thị H, sinh năm 1987; CCCD số 051187000433, cấp ngày 13/4/2021.

2. Ông Đỗ Hoàng V, sinh năm 1983; CCCD số 051083000375, cấp ngày 13/11/2023.

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp P, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Tiêu Viết C, sinh năm 1995; địa chỉ: Ấp H, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

“Có mặt”

*Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1981; CCCD số 077181007346, cấp

ngày 12/8/2021.

Địa chỉ: Tổ A, ấp P, xã L, Thành Phố Hồ Chí Minh.

“Vắng mặt”

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện; trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Tiêu Viết C trình bày:*

Năm 2020, vợ chồng bà Võ Thị H và ông Đỗ Hoàng V cùng một số người khác (tổng cộng là 18 gia đình, cá nhân) đã hùn vốn nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị M quyền sử dụng đất diện tích 3.335,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 193, Tờ bản đồ số 20 xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ (nay thuộc xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 502216 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cũ cấp ngày 03/5/2007. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C3 ở huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ, số công chứng 1924, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/08/2020.

Trong tổng diện tích đất 3.335,5m<sup>2</sup>, bà H và ông V chỉ nhận chuyển nhượng 02 lô là lô số 17 và lô số 18 do bà M phân lô trên bản vẽ.

Khi ký hợp đồng, bà H và ông V đã giao đủ tiền cho bà M, tổng số tiền là 380.000.000đ (Ba trăm tám mươi triệu đồng).

Nhưng, sau khi ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng đất, bà H và ông V cùng những người nhận chuyển nhượng đất không thực hiện được việc sang tên để đứng tên quyền sử dụng đất do đất bị chồng lấn với đất rừng phòng hộ. Bà M đã hứa sẽ hoàn trả lại tiền nhưng không thực hiện và hẹn hết lần này qua lần khác, đến nay vẫn chưa trả lại cho bà H và ông V khoản tiền nào.

Để bảo vệ quyền và lợi ích của mình, bà H và ông V khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà M phải trả lại số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 380.000.000 đồng (Ba trăm tám mươi triệu đồng) và yêu cầu bà M phải bồi thường thiệt hại trên số tiền đã nhận theo mức lãi suất 10%/năm kể từ ngày 05/8/2020 đến nay (khi khởi kiện) là 183.000.000đ (Một trăm tám mươi ba triệu).

Ngày 15/9/2026, nguyên đơn đã làm đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền yêu cầu buộc bà M bồi thường 183.000.000đ (Một trăm tám mươi ba triệu). Nay, chỉ yêu cầu bà M phải trả lại số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 380.000.000 đồng (Ba trăm tám mươi triệu đồng).

*Bị đơn bà Nguyễn Thị M vắng mặt trong quá trình tố tụng, không có ý kiến trình bày.*

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án số 09/2026/TLST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2026; các Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải kèm theo giấy triệu tập bà M đến Tòa án để tham gia tố tụng, nhưng bà M đều vắng mặt không có lý do và không có bất cứ văn bản nào gửi cho Tòa án thể hiện ý

kiến về nội dung vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*Phát biểu của Kiểm sát viên:*

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với các đương sự: Nguyên đơn đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; đối với bị đơn vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án là chưa chấp hành pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và trình bày của đương sự có mặt tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 427, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn bà M trả lại cho bà H và ông V số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 380.000.000 đồng (Ba trăm tám mươi triệu đồng).

Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 217 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu nguyên đơn đã rút về việc yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 183.000.000 đồng (Một trăm tám mươi ba triệu đồng).

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Tòa án nhận định:

*[1]. Về tố tụng.*

*Về thẩm quyền giải quyết:* Quyền sử dụng đất chuyển nhượng có tranh chấp ở xã L, Thành phố Hồ Chí Minh và bị đơn cư trú tại xã L, Thành phố Hồ Chí Minh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

*Về quan hệ tranh chấp:* Khi thụ lý vụ án, Tòa án xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, tuy nhiên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã được ký kết bằng hợp đồng công chứng tại Tổ chức hành nghề công chứng vào ngày 05/8/2020 và nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại số tiền chuyển nhượng đất đã giao, do đó cần xác định lại 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 của Bộ luật tố tụng dân sự là phù hợp.

*Về xác định đương sự trong vụ án:*

- Đối với người đứng tên thửa đất (khi chuyển nhượng) số 193, tờ bản đồ số 20 xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ là ông Nguyễn Thế H1 và bà Bùi Thị D. Theo tài liệu Tòa án thu thập được tại hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số

168/2020/TLST-DS ngày 20/12/2020 (BL 366, 367, 368) thể hiện, bà D và ông H1 đứng tên thừa đất trên nhưng đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị M bằng hình thức ủy quyền nên không còn quyền, nghĩa vụ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng số 1924 ngày 05/8/2020. Do đó, không đưa ông H1 và bà D vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Đối với người nhận số tiền 340.000.000 đồng ở mặt sau hợp đồng đặt cọc (bản phô tô) giữa bà Võ Thị H và bà Nguyễn Thị M có họ và tên là Lê Thị Bé H2 nhưng không rõ thông tin năm sinh, địa chỉ và nguyên đơn không cung cấp được thông tin, đồng thời bị đơn không đến Tòa để tham gia tố tụng nên không có căn cứ để xác định quyền, nghĩa vụ của bà Lê Thị Bé H2 có liên quan đến việc giải quyết vụ án, do đó không đưa bà H2 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Đối với những người cùng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng bà Võ Thị H tại Hợp đồng số 1924, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/8/2020 tại Văn phòng Công chứng Phạm Văn Hải tỉnh C3 (cũ), gồm: Ông Trần Tấn Khánh N; ông Đỗ Văn A, bà Nguyễn Thị H3; ông Nguyễn T; ông Nguyễn D1; ông Nguyễn Ut H4, bà Đặng Thị Ngọc P; ông Đỗ Mạnh Đ, bà Nguyễn Thị Mỹ L; ông Đặng Minh T1; ông Nguyễn Thành V1, bà Cao Thị Kim O; ông Nguyễn Văn B, bà Khương Thị Đ1; ông Nguyễn Văn G, bà Dương Thị Quỳnh H5; ông Phạm Văn K, bà Đỗ Thị L1; ông Nguyễn Văn T2, bà Lê Thị A; ông Nguyễn C1, bà Hồ Thị T3; ông Nguyễn Hoàng H6, bà Trần Thị H7; ông Trần L2, bà Lê Thị Kiều T4; ông Nguyễn Anh V2, bà Nguyễn Thị M1; ông Nguyễn C2 và bà Nguyễn Thị T5. Xét thấy, tại Bản án số 08/2023/DS-ST ngày 28/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo yêu cầu khởi kiện của một số người trong hợp đồng, do đó đối với những người đã khởi kiện hợp đồng nêu trên thì quyền và nghĩa vụ của họ thực hiện theo bản án trên; đối với những người trong hợp đồng chưa khởi kiện thì quyền và lợi ích hợp pháp của những người này được xem xét độc lập và được thực hiện bằng yêu cầu độc lập bằng một vụ kiện dân sự khác do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã bị hủy. Do đó, không đưa những người nêu trên vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Đối với Tổ chức hành nghề Công chứng thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1924, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/8/2020: Xét thấy, tại Bản án số 08/2023/DS-ST ngày 28/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã xét xử tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, đồng thời nguyên đơn chỉ yêu cầu nhận lại số tiền chuyển nhượng đất đã giao, do đó không đưa tổ chức hành nghề công chứng nêu trên vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

*Về sự vắng mặt của đương sự:* Bị đơn bà Nguyễn Thị M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia các phiên tòa sơ thẩm mở ngày 27/8/2026 và ngày 15/9/2026 nhưng đều vắng mặt không có lý do; căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn bà M theo quy định.

*[2]. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại trên số tiền đã nhận 380.000.000 đồng theo mức lãi suất 10%/năm từ ngày 05/8/2020 đến khi khởi kiện là 183.000.000 đồng. Ngày 15/9/2026, nguyên đơn có đơn xin rút yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 183.000.000 đồng. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 235 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút về việc yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 183.000.000 đồng (Một trăm tám mươi ba triệu đồng).

Nguyên đơn không phải chịu án phí đối với yêu cầu đã rút.

*[3]. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên.*

Căn cứ Bản án số 08/2023/DS-ST ngày 28/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã xét xử, xác định và tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1924, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/8/2020. Đây là tình tiết, sự kiện pháp lý đã được xác định bằng bản án có hiệu lực pháp luật nên không phải chứng minh lại theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

*[4]. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu buộc bị đơn trả lại tiền chuyển nhượng đất đã nhận.*

Căn cứ Hợp đồng số 1924, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/8/2020 tại Văn phòng Công chứng Phạm Văn Hải tỉnh C3 (cũ) giữa các bên đối với quyền sử dụng đất diện tích 3.335,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 193, Tờ bản đồ số 20 xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định: Bị đơn bà Nguyễn Thị M đã nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà Võ Thị H và ông Đỗ Hoàng V số tiền 380.000.000 đồng. Đến nay việc chuyển nhượng đất giữa các bên không thể thực hiện được và hợp đồng đã bị hủy nhưng bà Nguyễn Thị M không trả lại tiền đã nhận cho bà Võ Thị H và ông Đỗ Hoàng V. Do đó, Võ Thị H và ông Đỗ Hoàng V khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị M trả lại số tiền đã nhận nêu trên là có căn cứ chấp nhận.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị M không đến Tòa án tham gia tố tụng cũng như cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh đối với số tiền nguyên đơn yêu cầu trả lại để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình là không thực hiện quyền chứng minh của mình và phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 2 Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Võ Thị H và ông Đỗ Hoàng V số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 380.000.000 đồng (Ba trăm tám mươi triệu đồng).

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hằng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.*

[5]. Về án phí:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền có nghĩa vụ trả 380.000.000 đồng là 19.000.000 đồng.

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 227, Điều 235, khoản 2 Điều 244 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2025;

Căn cứ khoản 2 Điều 427, khoản 2 Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 26 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. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị H và ông Đỗ Hoàng V về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị M bồi thường số tiền 183.000.000 đồng (Một trăm tám mươi ba triệu đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị H và ông Đỗ Hoàng V đối với bị đơn bà Nguyễn Thị M về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn bà Võ Thị H và ông Đỗ Hoàng V số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 380.000.000 đồng (Ba trăm tám mươi triệu đồng).

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hằng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.*

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 19.000.000 đồng (Mười chín triệu đồng).

- Nguyên đơn bà Võ Thị H và ông Đỗ Hoàng V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Võ Thị H và ông Đỗ Hoàng V số tiền tạm ứng án phí đã nộp 13.260.000 đồng (Mười ba triệu hai trăm sáu mươi nghìn đồng) do bà Võ Thị H đại diện nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0049242 ngày 12 tháng 12 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với bị đơn vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

5. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án: 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 4, 6, 7 và 36 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- TAND Tp.HCM;
- VKSND khu vực 13-Tp.HCM;
- THADS Tp.HCM;
- P.THADS khu vực 13-Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; án văn.

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

*(Đã ký)*

**Nguyễn Văn Duy**

