TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 2350/2025/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 9 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Phạm Việt Hải.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hoàng Công Hợp;

2. Ông Vương Tấn Độ.

***- Thư ký phiên tòa*:** bà Lê Thị Kim Cương, là thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: bà Trịnh Thị Diệu Thuỳ – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 167/2025/TLST–DS ngày 07 tháng 3 năm 2025 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 869/2025/QĐXXST-DS ngày 14/8/2025 và quyết định hoãn phiên tòa số 615/2025/QĐST-DS ngày 10/9/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông QCC, sinh năm 19xx; Địa chỉ: số aa Đường số aa, phường AL (tên cũ: phường AL, quận BT), Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: ông TVQ, sinh năm 19xx (có mặt); Địa chỉ: bb đường CTM, phường TTH (tên cũ: phường HT, Quận bb), Thành phố H hoặc bà TTTT, sinh năm 19xx; Địa chỉ: cc Lô CC, ấp cc, xã TVL (tên cũ: VLB, huyện BC), Thành phố H.

2. Bị đơn: ông LTĐ, sinh năm 19xx (có mặt); Địa chỉ: số dd Đường số dd, KDC LT, phường AL (tên cũ: phường AL, quận BT), Thành phố H.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà TTHV, sinh năm 19xx (vắng mặt); Địa chỉ: số ee Đường số ee, KC LT, phường AL (tên cũ: phường AL, quận BT), Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn; bản tự khai của các bên đương sự tại tòa cùng các tài liệu, chứng cứ khác đã thu thập được có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được xác định như sau:

1. Nguyên đơn ông QCC có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 14/12/2022, ông QCC với ông LTĐ, bà TTHV đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2022 về việc ông Đ, bà V chuyển nhượng cho ông C quyền sử dụng thửa đất diện tích 389 m^2, thuộc thửa số 525, tờ bản đồ số 36, phường TTA, quận BT, Thành phố H (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 966146, số vào sổ cấp GCN số CS 06780 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 04/11/2022) giá trị chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng. Ông C đã giao đủ một lần cho ông Đ số tiền 1.300.000.000 đồng bằng tiền mặt, không lập biên bản giao nhận tiền vì Hợp đồng ngày 14/12/2022 đã ghi rõ là bên phía ông Đ, bà V đã nhận đủ tiền.

Tại thời điểm giao dịch, ông C chưa đủ điều kiện để thực hiện thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật, ông Đ và bà V có giao cho ông C giữ bản chính Giấy chứng nhận trên (không lập biên bản giao nhận). Hai bên thống nhất sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng và hoàn tất thủ tục sang tên sau khi ông C đáp ứng đủ điều kiện. Tuy nhiên, một thời gian sau ông Đ lấy lý do cần làm giấy tờ và mượn lại Giấy chứng nhận nêu trên nên ông C đã giao lại cho ông Đ. Đến khi ông C đủ điều kiện để thực hiện việc công chứng và sang tên theo thoả thuận thì ông Đ và bà V tránh né.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 30/12/2024 thì ông C yêu cầu Toà án giải quyết:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2022 giữa ông QCC và ông LTĐ, bà TTHV đối với quyền sử dụng thửa đất diện tích 389 m^2, thuộc thửa số 525, tờ bản đồ số 36, phường TTA, quận BT, Thành phố H có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông LTĐ, bà TTHV thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, bàn giao cho ông QCC Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

Sau đó ông C có thay đổi yêu cầu khởi kiện:

- Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2022 đối với thửa đất số 525, tờ bản đồ số 36, toạ lạc tại phường TTA, quận BT; buộc ông LTĐ và bà TTHV hoàn trả cho ông QCC số tiền 1.300.000.000 đồng.

- Yêu cầu ông LTĐ và bà TTHV thanh toán tiền lãi phát sinh. Lãi suất 10%/năm, tính từ ngày 15/12/2022 đến ngày Toà án đưa vụ án ra xét xử. Lãi suất tạm tính từ ngày 15/12/2022 đến ngày 10/6/2025 (tổng cộng 909 ngày), với lãi suất 10%/năm, tương đương số tiền 323.752.000 đồng.

Nguyên đơn không đồng ý với ý kiến trình bày của bị đơn, nguyên đơn xác nhận giữa nguyên đơn và ông Đ không có quan hệ vay mượn gì với nhau. Nguyên đơn yêu cầu Toà án triệu tập bà TTHV (vợ ông Đ) với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xác định số tiền mà ông Đ đã nhận của nguyên

đơn là của chung ông Đ, bà V hay chỉ riêng của ông Đ, nguyên đơn không yêu cầu Toà án triệu tập bà V với tư cách bị đơn.

2. Bị đơn ông LTĐ trình bày:

Ông Đ và ông QCC có mối quan hệ hợp tác làm ăn với nhau từ năm 2018. Ông Đ xác nhận có vay của ông C một số tiền khoảng vài trăm triệu đồng nhưng hiện nay ông Đ không nhớ số tiền đã vay là bao nhiêu, ông Đ cần thời gian để kiểm tra lại, mỗi lần vay tiền thì có nhận tiền mặt và chuyển khoản nhưng không nhớ cụ thể số tiền và thời gian vay, ông C luôn tính lãi từ mức 50%/năm trở lên chứ không có tính mức lãi suất 10%/năm. Ông Đ có giao cho ông C giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 966146, số vào sổ cấp GCN số CS 06780 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 04/11/2022. Sau đó ông Đ có nhận lại bản chính Giấy chứng nhận nêu trên và chuyển khoản trả cho ông C số tiền khoảng trăm mấy hai trăm triệu (không nhớ rõ số tiền chuyển trả là bao nhiêu, cần thời gian kiểm tra lại).

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2022 giữa ông QCC và ông LTĐ, bà TTHV về quyền sử dụng thửa đất diện tích 389m^2, thuộc thửa số 525, tờ bản đồ số 36, phường TTA, quận BT, Thành phố H thì ông Đ xác nhận có ký Hợp đồng chuyển nhượng này để làm tin cho khoản vay mà ông Đ vay của ông C, vì là chỗ quen biết nên ông Đ chỉ ký làm tin chứ không có xem nội dung. Ông Đ và ông C cũng không phát sinh bất kì giao dịch mua bán, chuyển nhượng nào liên quan đến quyền sử dụng thửa đất diện tích 389m^2, thuộc thửa số 525, tờ bản đồ số 36, phường TTA, quận BT, Thành phố H. Ông Đ cũng không có nhận của ông C số tiền nêu trên một lần 1.300.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 14/12/2022.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông Đ không đồng ý, yêu cầu nguyên đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của nguyên đơn. Ông Đ chỉ đồng ý là có nợ ông C số tiền khoảng vài trăm triệu nhưng chưa xác định được số tiền cụ thể bao nhiêu, thời gian vay từ năm 2019 đến nay. Việc vay tiền giữa ông Đ và ông C thì bà TTHV (vợ ông Đ) không biết và cũng không có liên quan, đây chỉ là việc của cá nhân giữa ông C và ông Đ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà TTHV: vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến, không có yêu cầu độc lập.

** Tại phiên tòa hôm nay:*

- Nguyên đơn có người đại diện theo uỷ quyền trình bày: yêu cầu Toà án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2022 đối với thửa đất số 525, tờ bản đồ số 36, toạ lạc tại phường TTA (cũ), quận BT (cũ), Thành phố H; buộc ông LTĐ hoàn trả cho ông QCC số tiền 1.300.000.000 đồng đã nhận theo hợp đồng chuyển nhượng trên. Rút lại yêu cầu buộc bà V cùng trả tiền và rút lại yêu cầu trả tiền lãi.

- Bị đơn trình bày: không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn, chỉ đồng ý là có nợ ông C số tiền vay khoảng vài trăm triệu nhưng chưa xác định được số tiền cụ

thể bao nhiêu, thời gian vay từ năm 2019 đến nay (không nhớ rõ số tiền chuyển trả là bao nhiêu, cần thời gian kiểm tra lại).

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến và kết luận: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Toà án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về thẩm quyền, thủ tục. Tuy nhiên, thời hạn chuẩn bị xét xử chưa thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: xét đơn khởi kiện và yêu cầu của nguyên đơn thì xác định đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn cư trú tại phường AL, Thành phố H và đất tranh chấp tại phường TTA (cũ), quận BT (cũ), nên căn cứ Điều 26, Điều 35 và điểm a c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục vắng mặt: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà TTHV vắng mặt; căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Vụ án thuộc trường hợp Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa theo khoản 2 Điều 21 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung vụ án:

- Xét về hình thức và nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2022 giữa ông LTĐ, bà TTHV với ông QCC là chưa đúng về hình thức theo quy định Điều 117, Điều 122, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015. Hơn nữa, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn không được công chứng, chứng thực là vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà TTHV không có mặt và cũng không có chữ ký của bà V trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2022; nguyên đơn cũng thừa nhận bà V không có ký tên và nhận tiền trước mặt nguyên đơn (chỉ có ông Đ là người ký tên và nhận tiền) và tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu huỷ Hợp đồng sang yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2022. Từ những chứng cứ và lời thừa nhận của các đương sự, cho thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2022 giữa nguyên đơn với bị đơn là vô hiệu theo quy định tại Điều 129, Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2022 vô hiệu, nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm xác lập và các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo giao dịch mua bán quyền sử dụng đất này, ông Đ thừa nhận có ký Hợp đồng này để làm tin cho khoản vay mà ông Đ đã vay của ông C vì là chỗ quen biết nên ông Đ chỉ ký làm tin chứ không có xem nội dung nhưng ông Đ không có chứng cứ gì để chứng minh cho việc vay tiền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2022 thể hiện nội dung *"...Bên A đã nhận đủ tiền..."*. Theo nội dung Hợp đồng trên và lời trình bày, tranh luận tại phiên toà của các đương sự; Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông LTĐ trả lại cho ông QCC số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 1.300.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa không có bên nào yêu cầu Toà án giải quyết bồi thường thiệt hại (nếu có), nên Hội đồng xét xử cũng không xét đến yếu tố lỗi do hợp đồng vô hiệu trong vụ án này.

Do nguyên đơn rút yêu cầu nên Hội đồng xét xử đình chỉ phần yêu cầu buộc bà TTHV cùng với bị đơn hoàn trả số tiền 1.300.000.000 đồng và đình chỉ yêu cầu tiền lãi phát sinh (mức lãi suất 10%/năm, tính từ ngày 15/12/2022 đến ngày Toà án đưa vụ án ra xét xử).

[4] Đại diện của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ và các chứng cứ công bố tại phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Về án phí: 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,

- Bị đơn ông LTĐ chịu 51.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận,

- Hoàn lại cho ông QCC số tiền 25.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0076664 ngày 06/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 9 TPHCM) và số tiền 8.393.800 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003620 ngày 15/7/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, điểm a c khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 407, và Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông QCC đối với ông LTĐ:

Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2022 giữa ông LTĐ, bà TTHV với ông QCC.

Buộc ông LTĐ trả cho ông QCC số tiền 1.300.000.000 đồng (một tỷ, ba trăm triệu đồng), trả một lần ngay khi bản án của Toà án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đình chỉ phần yêu cầu buộc bà TTHV cùng với ông QCĐ hoàn trả số tiền 1.300.000.000 đồng và đình chỉ yêu cầu tiền lãi phát sinh (mức lãi suất 10%/năm, tính từ ngày 15/12/2022 đến ngày Toà án đưa vụ án ra xét xử).

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

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông LTĐ phải nộp 51.000.000 đồng (năm mươi mốt triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.
- Hoàn lại cho ông QCC số tiền 25.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0076664 ngày 06/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 9 – Thành phố Hồ Chí Minh) và số tiền 8.393.800 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003620 ngày 15/7/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hoặc niêm yết hợp lệ.

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

Nơi nhận:
- VKSND KV9-TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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

Phạm Việt Hải