

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 17 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 76/2025/DS-ST

Ngày: 18-9-2025

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 17 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đậu Thị Loan.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Thảo

Bà Huỳnh Anh Thư.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Minh Trường - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 17
- Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh tham
gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Ngọc Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 25/2025/TLST-DS ngày 07 tháng 7 năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 73/2025/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 56/2025/QĐST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trần Ngọc V, sinh năm 1977; Số CCCD: 044077010303; nơi cư trú: Số E, khu phố B, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Hoàng T, sinh năm 1996; Số CCCD: 082096004651; nơi cư trú: Khu phố G, phường M, tỉnh Đồng Tháp, là người đại diện theo uỷ quyền. Có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1950 và bà Hồ Thị G, sinh năm 1957; nơi cư trú: Khu phố D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt lần thứ 2 không lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 28/10/2021, ông Trần Ngọc V (Nguyên đơn) với vợ chồng ông Nguyễn Văn T1 và bà Hồ Thị G (Bị đơn) có ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó bên nhận cọc (bên chuyển nhượng) là ông Nguyễn Văn T1 và bà Hồ Thị G, bên đặt cọc (bên nhận chuyển nhượng) là ông Trần Ngọc V. Mục đích của việc ký kết Hợp đồng đặt cọc này nhằm đảm bảo cho việc thực hiện chuyển nhượng phần đất có diện tích là 100m² (quy cách ngang 5 mét, dài 20 mét), tại khu phố D, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, thành phố Hồ Chí Minh). Hợp đồng đặt cọc quy định giá chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất là 400.000.000 đồng, nguyên đơn đặt cọc trước số tiền là 39.000.000 đồng, bà G đã xác nhận việc này, ký, ghi rõ họ tên và điểm chỉ trên Hợp đồng đặt cọc. Hẹn đến ngày 12/11/2021, nguyên đơn sẽ thanh toán số tiền còn lại là 361.000.000 đồng, đồng thời vợ chồng bị đơn sẽ tiến hành ra văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng phần đất trên cho nguyên đơn. Tuy nhiên, phía vợ chồng bị đơn nói đang cần tiền gấp, một phần do nguyên đơn tin tưởng, muốn nhanh chóng mua phần đất trên và cũng đã có đủ tiền nên vào ngày 11/11/2021, nguyên đơn đã thanh toán số tiền còn lại là 361.000.000 đồng cho vợ chồng bị đơn. Để đảm bảo việc giao số tiền này, giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng đất với nhau. Trong hợp đồng chuyển nhượng này, phía bị đơn cũng xác định đã nhận toàn bộ số tiền 400.000.000 đồng từ phía nguyên đơn.

Tuy nhiên, sau đó bị đơn đã không thực hiện đúng như những gì đã cam kết, không ra Văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên cho nguyên đơn. Nguyên đơn nhiều lần liên hệ nhưng bị đơn không giải quyết, lấy nhiều lý do để kéo dài thời gian, trốn tránh thực hiện nghĩa vụ của mình.

Trên thực tế phần đất bị đơn cam kết chuyển nhượng cho nguyên đơn hiện vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn, bị đơn cam kết đây là đất do ông bà để lại, đang tiến hành chia thừa kế nhưng do sổ đỏ bị thất lạc nên hiện chưa có sổ đỏ cho nguyên đơn xem. Sau khi nguyên đơn tìm hiểu thì biết được phần đất nhận chuyển nhượng là đất nông nghiệp, hiện đang nằm trong khu quy hoạch của Nhà nước không đủ điều kiện để tách thửa, sang tên.

Quá trình giải quyết vụ án, sau khi được tiếp cận được với Hồ sơ cung cấp thông tin đối với thửa đất tranh chấp tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) thì nguyên đơn mới biết được các thửa đất 14, 15, 36, tờ bản đồ số 14 mà nguyên đơn nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Đ. Nhận thấy bị đơn đã có hành vi gian dối, cung cấp sai thông tin về thửa đất, họ không phải là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Hành vi này đã vi phạm thỏa thuận giữa các bên, vi phạm pháp luật và gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn khi tham gia giao dịch này.

Do đó, để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau;

+ Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 100m² (quy cách ngang 5 mét, dài 20 mét), tại Khu phố D, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Nay là khu phố D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) được ký kết giữa ông Trần Ngọc V và bà Hồ Thị G vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Buộc bà Hồ Thị G liên đới với ông Nguyễn Văn T1 trả lại cho ông Trần Ngọc V số tiền 400.000.000 đồng (Tiền nhận chuyển nhượng) và lãi tạm tính đến ngày 11/11/2025 là 159.360.000 đồng. Tổng cộng 559.360.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng bị đơn bà Hồ Thị G và ông Nguyễn Văn T1 đều vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Nguyễn Văn T1 phải liên đới trả tiền cùng với bà Hồ Thị G. Xác định bà Hồ Thị G là người trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng và nhận tiền nên chỉ yêu cầu bà Hồ Thị G thực hiện nghĩa vụ trả lại tiền cho nguyên đơn. Rút một phần yêu cầu về việc trả tiền lãi với số tiền tạm tính là 159.360.000 đồng. Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất có diện tích 100m², tại khu phố D, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Nay là khu phố D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) được ký kết giữa ông Trần Ngọc V và bà Hồ Thị G vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật; Buộc bà Hồ Thị G trả lại cho ông Trần Ngọc V số tiền nhận chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Đồng thời xác định nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu là lỗi của bị đơn, do đó yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền tương ứng với lãi suất ngân hàng với số tiền 152.720.000 đồng (Từ ngày 11/11/2021 đến ngày 11/9/2025, mức lãi suất 10%).

Vị đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án: Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về xét xử sơ thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt xem như từ bỏ quyền và nghĩa vụ chứng minh của mình.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được công bố tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Đình chỉ 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T1 liên đới trả tiền cho ông Trần Ngọc V.

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Hồ Thị G liên đới với ông Nguyễn Văn T1: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất có diện tích 100m², tại khu phố D, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Nay là khu phố D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) được ký kết giữa ông Trần Ngọc V và bà Hồ Thị G vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật; Buộc bà Hồ Thị G trả lại cho ông Trần Ngọc V số tiền đã nhận là 400.000.000 đồng và 50% thiệt hại phát sinh, tức 50% số tiền lãi.

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm về tố tụng: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 14, 15, 36, tờ bản đồ 14 tại khu phố D, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Bị đơn có nơi cư trú tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa, nhưng vẫn vắng mặt lần thứ 2 không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.3] Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với ông Nguyễn Văn T1. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này theo khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: “Hợp đồng đặt cọc” ngày 28/10/2021 và “Hợp đồng chuyển nhượng đất” không ghi ngày tháng giữa bà Hồ Thị G với ông Trần Ngọc V, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích 100m² (quy cách ngang 5 mét, dài 20 mét), tại Khu phố D, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Nay là khu phố D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc thửa 14, 15, 36. Giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng. Tại thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu

nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Đ. Do đó, bà Hồ Thị G không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 117, Điều 123 của Bộ luật Dân sự nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Ngoài ra, “Hợp đồng chuyển nhượng đất” được lập bằng văn bản, tuy nhiên không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013, nên vô hiệu về mặt hình thức theo quy định tại Điều 119, Điều 129 của Bộ luật Dân sự.

[2.2] Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì 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 giao dịch được xác lập. 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. Tại phần ghi thêm của hợp đồng đặt cọc có nội dung “*Hôm nay ngày 11-11-2021, Bên B (Ông V) đã chồng đủ cho bên A (Bà G) số tiền tổng là 400.000.000 đồng*”, đồng thời Hợp đồng chuyển nhượng đất có nội dung “*Bên bán đã nhận đủ số tiền 400.000.000 đồng*”. Do đó, có căn cứ xác định bị đơn bà Hồ Thị G đã nhận của nguyên đơn số tiền 400.000.000 đồng. Do đó, cần buộc bà Hồ Thị G phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 400.000.000 đồng.

[2.3] Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Xét thấy, tại thời điểm nhận chuyển nhượng nguyên đơn không tìm hiểu kỹ tình trạng pháp lý của phần đất nhận chuyển nhượng, không cần biết là bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa nhưng vẫn đồng ý ký kết hợp đồng. Do đó, nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi tương đương nhau làm cho hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên chịu trách nhiệm $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại.

Trong vụ án, nguyên đơn không xác định được vị trí phần đất mình nhận chuyển nhượng nên không yêu cầu đo đạc, định giá, chỉ yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền tương đương với tiền lãi phát sinh từ số tiền đã nhận với mức lãi suất 10%/năm (0.83%/tháng) là phù hợp. Thiệt hại được xác định là 400.000.000 đồng x 10% x 03 năm 10 tháng = 152.720.000 đồng, mỗi bên chịu 50% tương đương 76.360.000 đồng. Như vậy, bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn tổng số tiền 400.000.000 đồng + 76.360.000 đồng = 476.360.000 đồng.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 152.720.000 đồng (100% tiền lãi) chỉ có căn cứ chấp nhận 1 phần.

[3] Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp nên chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng. Nguyên đơn tự nguyên chịu và đã nộp đủ

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26 của 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 phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 167; Điều 168; Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

- Điều 117; Điều 123; Điều 129; Điều 131; Điều 468; Điều 502 của Bộ luật Dân sự;

- Điều 26 Nghị quyết 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với ông Nguyễn Văn T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc V đối với bị đơn bà Hồ Thị G về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với phần đất có diện tích 100m², thuộc thửa 14, 15, 36, tờ bản đồ số 14, tại khu phố D, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Nay là khu phố D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) được ký kết giữa ông Trần Ngọc V và bà Hồ Thị G vô hiệu.

- Buộc bà Hồ Thị G có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Ngọc V số tiền 476.360.000 đồng (Bốn trăm bảy mươi sáu triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc V về việc yêu cầu bà Hồ Thị G bồi thường số tiền tương đương 50% tiền lãi là 76.360.000 đồng (Bảy mươi sáu triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng).

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Số tiền 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng). Bị đơn bà Hồ Thị G phải nộp lại để trả lại cho ông Trần Ngọc V.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Hồ Thị G phải chịu số tiền 4.118.000 đồng (Bốn triệu một trăm mười tám nghìn đồng).

Ông Trần Ngọc V phải chịu số tiền 3.818.000 đồng (Ba triệu tám trăm mười tám nghìn đồng). Được khấu trừ vào số tiền 13.487.200 đồng (Mười ba triệu bốn trăm tám mươi bảy nghìn hai trăm đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002864 ngày 19/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên (Nay là Thi hành án dân sự Thành phố H). Hoàn trả lại cho ông Trần Ngọc V số tiền 9.669.200 đồng (Chín triệu sáu trăm sáu mươi chín nghìn hai trăm đồng).

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Nếu vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

7. Trường hợp bản án 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:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Dương sự;
- Lưu HS, AV.

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

Đậu Thị Loan