

Bản án số: 491/2026/DS-PT

Ngày: 19-3-2026

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 Phạm Công Toại

Các Thẩm phán: Bà Đặng Mạnh Đoan Trang

Bà Mai Trần Cảnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Phụng - Thẩm tra viên 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 Như Khương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19/3/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai Vụ án thụ lý số: 1247/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 663/2025/DS-ST ngày 09/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1000/2026/QĐ-PT ngày 26/02/2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Minh U, sinh năm: 1994; địa chỉ: Căn hộ V, Chung cư N, số A M, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Đăng K, sinh năm: 1979; địa chỉ: 1 V, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền lập ngày 25/02/2022 tại Văn phòng C1); vắng mặt tại phiên tòa.

Bị đơn: Ông Nguyễn C, sinh năm: 1984; địa chỉ: E G, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn bà Nguyễn Minh U trình bày:*

Ngày 20/12/2018, nguyên đơn và bị đơn ký kết Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 71,2m² thuộc thửa đất số 674, tờ bản đồ số 25, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là hợp đồng). Giá chuyển nhượng theo thỏa thuận là 450.000.000 đồng. Nguyên đơn đã hoàn tất thanh toán cho bị đơn toàn bộ giá trị chuyển nhượng, được ghi nhận cụ thể trong hợp đồng, Vi bằng số 22851/2019/VB-TPT ngày 20/12/2018 của Văn phòng Thừa phát lại huyện H và biên bản giao nhận tiền.

Tuy nhiên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL604961, số vào sổ cấp CS17199 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/8/2018 cho bị đơn, tại thời điểm chuyển nhượng loại đất mà hai bên thực hiện giao dịch là đất trồng cây hàng năm khác.

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 5 Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về diện tích đất tối thiểu được tách thửa thì: “Trường hợp thửa đất thuộc khu vực quy hoạch, để sản xuất nông nghiệp: được phép tách thửa, thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đảm bảo diện tích tối thiểu là 500m²”. Như vậy, pháp luật quy định diện tích chuyển nhượng đất trồng cây hàng năm phải đảm bảo tối thiểu là 500m², trong khi diện tích quyền sử dụng đất mà bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn chỉ có 71,2m².

Ngoài ra, Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ đã quy định cụ thể điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê, theo đó, cá nhân người sử dụng đất không được thực hiện việc phân lô, bán nền mà chỉ có chủ đầu tư các dự án đáp ứng điều kiện luật định mới được thực hiện hoạt động này.

Nhận thấy, việc bị đơn tự ý phân chia đất trồng cây hàng năm thành nhiều nền để chuyển nhượng khi chưa được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đồng thời không đảm bảo diện tích tối thiểu tách thửa là trái với quy định pháp luật. Căn cứ Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn bị vô hiệu kể từ thời điểm ký kết do vi phạm điều cấm của luật, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố vô hiệu đối với văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 71,2m² thuộc thửa đất số 674, tờ

bản đồ số 25, phường T, Quận A, ký ngày 20/12/2018 giữa nguyên đơn - bà Nguyễn Minh U - với ông Nguyễn Chín .

- Yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu, buộc ông Nguyễn C trả lại số tiền là 450.000.000 đồng trong 01 lần ngay sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật; bà Nguyễn Minh U không yêu cầu bồi thường thiệt hại do giao dịch dân sự vô hiệu.

** Tại biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 19/3/2025, bị đơn - ông Nguyễn C - trình bày:*

Bị đơn đồng ý việc tuyên vô hiệu đối với Văn bản thỏa thuận ký ngày 20/12/2018, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 71,2m² thuộc thửa đất số 674, tờ bản đồ số 25, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn sẽ thanh toán cho nguyên đơn số tiền 450.000.000 đồng trong thời hạn 03 tháng. Bị đơn đồng ý chịu 1/2 chi phí tố tụng mà nguyên đơn đã tạm ứng, đồng thời nguyên đơn phải bàn giao đất như hiện trạng lúc ban đầu.

Ngày 09/9/2025, bị đơn có văn bản trình bày ý kiến: Đề nghị Tòa án tuyên bố Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2018 ký giữa các bên có hiệu lực pháp luật; đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện; trường hợp hợp đồng vô hiệu, đề nghị Tòa án xét lỗi của nguyên đơn để tính thiệt hại và khấu trừ vào số tiền chuyển nhượng mà bị đơn đã nhận.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 663/2025/DS-ST ngày 09/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7, Thành phố Hồ Chí Minh đã xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2018 được ký giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu.

2. Buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn trong 01 lần, số tiền là 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, lãi chậm trả, việc yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17/9/2025, bị đơn - ông Nguyễn C - nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng xem xét lỗi của nguyên đơn dẫn đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, đánh giá thiệt hại thực tế của bị đơn khi giao dịch bị tuyên vô hiệu và công nhận hiệu lực của Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/12/2018.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, xác định:
- + Đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/12/2018.
- + Trong trường hợp tuyên bố văn bản vô hiệu thì phải xem xét lỗi của nguyên đơn dẫn đến việc bị vô hiệu, từ đó buộc nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại cho bị đơn số tiền 100.000.000 đồng cho 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng, buộc nguyên đơn phải trả lại hiện trạng đất như ban đầu đã nhận.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến như sau:
 - + Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.
 - + Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: đối với đương sự, từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử tại phiên tòa hôm nay đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73, Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
 - + Về việc giải quyết vụ án dân sự, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy sau khi phân tích những tình tiết liên quan đến vụ án, trên cơ sở các quy định của pháp luật, xét thấy nội dung kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 09/9/2025, Tòa án nhân dân khu vực 7, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử và tuyên Bản án dân sự sơ thẩm số 663/2025/DS-ST. Ngày 17/9/2025, bị đơn ông Nguyễn C có đơn kháng cáo. Căn cứ Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo còn trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đặng Đăng K - người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - đã được Tòa án triệu tập tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân

sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[3] Xét các nội dung kháng cáo của bị đơn - ông Nguyễn C: Ông Nguyễn C đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng xem xét lỗi của nguyên đơn dẫn đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, đánh giá thiệt hại thực tế của bị đơn khi giao dịch bị tuyên vô hiệu và công nhận hiệu lực của Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/12/2018. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Về hình thức và hiệu lực pháp lý của hợp đồng:

[3.1.1] Căn cứ Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/12/2018, thể hiện nguyên đơn và bị đơn có năng lực hành vi dân sự, xác nhận tự nguyện giao kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích 71,2m², loại đất: đất trồng cây hàng năm khác, thuộc một phần thửa đất số 674, tờ bản đồ số 25, phường T, Quận A (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh. Thửa đất nêu trên được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận số CL 604961, sổ vào sổ cấp GCN: CS 17199 ngày 17/8/2018 cho bị đơn.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới dạng Văn bản thỏa thuận nêu trên ký giữa nguyên đơn và bị đơn được lập thành văn bản, có chữ ký của nguyên đơn và bị đơn nhưng không được công chứng hoặc chứng thực nên vi phạm điểm a khoản 3 điều 167 của Luật Đất đai năm 2013: *“Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực”*.

Bị đơn tự ý chia nhỏ diện tích đất nông nghiệp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp để chuyển nhượng cho nguyên đơn là không phù hợp với quy hoạch quản lý, sử dụng đất của Nhà nước; không đủ điều kiện để tách thửa theo Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới dạng Văn bản thỏa thuận ký ngày 20/12/2018 vi phạm điều cấm của luật, không tuân thủ hình thức theo quy định tại các điều 116, 117, 119, 122, 123, 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 nên vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết.

[3.1.2] Căn cứ Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/12/2018 thể hiện giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng, nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 200.000.000 đồng, số tiền còn lại 250.000.000 đồng bị đơn đã nhận đủ theo Biên bản giao nhận tiền đính kèm Vi bằng số 22851/2018/VB-TPL ký cùng ngày 20/12/2018. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2018 là vô hiệu và buộc bị đơn

phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng là có cơ sở.

[3.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

[3.2.1] Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015: “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, trường hợp không thể hoàn trả bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả; bên ngay tình trong việc thu lợi hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó; bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”.

[3.2.2] Trong vụ án này, tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn xác định không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại mà chỉ yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền đã nhận là 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đã lập biên bản giải thích cho nguyên đơn quy định của pháp luật về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là đúng quy định.

[3.2.3] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện ngày 23/8/2023, ghi nhận phần đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng là đất trống; các bên cũng không cung cấp được biên bản giao nhận diện tích đất đã thỏa thuận chuyển nhượng, nên việc bị đơn yêu cầu xem xét buộc nguyên đơn phải lại hiện trạng đất như ban đầu đã nhận là không có căn cứ để xem xét.

[3.2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đề nghị phải xem xét lỗi của nguyên đơn dẫn đến việc bị vô hiệu, từ đó buộc nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại cho bị đơn, yêu cầu này không được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét. Nhận thấy, tại cấp sơ thẩm, sau phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, bị đơn mới có yêu cầu xác định lỗi của nguyên đơn để cản trừ số tiền bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn trong trường hợp văn bản thỏa thuận bị tuyên vô hiệu. Đây được xem là yêu cầu phản tố của bị đơn, do có nội dung “yêu cầu để bù trừ nghĩa vụ với yêu cầu của nguyên đơn” theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, bị đơn phải thực hiện quyền này trước thời điểm Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo khoản 3 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để được xem xét, giải quyết theo quy định nhưng bị đơn đã không thực hiện. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn, không giải thích về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu (do thời điểm này bị đơn không yêu cầu) mà dành quyền khởi kiện cho bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại (nếu có) trong vụ kiện khác là đúng quy định, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

[4] Từ những nhận định trên, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn C; giữ nguyên bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Nguyễn C trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Minh U số tiền đã nhận 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng là phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ

và quy định pháp luật, cũng như lời đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa.

[5] Về án phí: do không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bị đơn ông Nguyễn C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313, khoản 1 Điều 148 (được sửa đổi, bổ sung năm 2025);

Căn cứ vào các Điều 117, 118, 119, 122, 123, 129 và 131 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 167 và 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 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 ông Nguyễn Chín . Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 663/2025/DS-ST ngày 09/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn C phải chịu và được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018798 ngày 19/9/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Các quyền và nghĩa vụ của các đương sự được thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 năm 2008 (được

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 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa phúc thẩm TANDTC tại TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- TAND khu vực 7;
- Phòng THADS khu vực 7;
- THADS TP. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (NTP/20).

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

Phạm Công Toại