

Bản án số: 354/2025/DS-ST

Ngày: 28 - 5 - 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 QUẬN 12, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Điệp.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Xuân Hồng;

Bà Nguyễn Thị Mây.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vi Thị Lan là Thư ký Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 5 năm 2025, tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 407/2024/TLST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2024 về: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 544/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim L và ông Hoàng Xuân H; Cùng địa chỉ: F Quốc lộ A, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh - Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Hồng G; Địa chỉ: B N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số công chứng: 9882, lập ngày 14 tháng 6 năm 2024 tại Phòng C Thành phố Hồ Chí Minh) - Có mặt.

- Bị đơn: Ông Lê Quang P; Địa chỉ: 2 N, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh - Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Kim L và ông Hoàng Xuân H do bà Lê Thị Hồng G là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 06/08/2018, bà Nguyễn Thị Kim L và ông Lê Quang P đã ký kết “Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “Biên bản giao nhận tiền”. Theo đó, bà L nhận chuyển nhượng từ ông P một phần quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 405, tờ bản đồ số 27, tại địa chỉ: Phường T, Quận A, TP. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 135207, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất H00669/13 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 26/12/2005, cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho ông Lê Quang P ngày 13/7/2018, diện tích chuyển nhượng là $4\text{m} \times 14\text{m} = 56\text{m}^2$ (Lô số 01 theo bản đồ phân lô do ông Phước T vẽ). Giá chuyển nhượng là 550.000.000 (Năm trăm năm mươi triệu) đồng.

Bà L đã giao đủ và ông P đã nhận đủ số tiền theo giá chuyển nhượng trên, có lập biên bản giao nhận tiền ký ngày 06/08/2018. Tuy nhiên đến nay ông P không giao đất cho bà L theo Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã ký kết. Bà L và ông H đã nhiều lần yêu cầu thương lượng nhưng ông P không có thiện chí.

Nay, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố “Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ký ngày 06/8/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Quang P và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Kim L là vô hiệu. Do số tiền giao cho ông P là tiền chung của vợ chồng bà L, ông H nên buộc cá nhân ông Lê Quang P trả lại số tiền 550.000.000 đồng đã nhận cho vợ chồng bà L và ông H. Yêu cầu trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, không đồng ý cho bị đơn trả dần. Nguyên đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Lê Quang P trình bày:

Ông P thừa nhận đúng là ngày 06/08/2018, ông đã ký kết Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Biên bản giao nhận tiền với bà Nguyễn Thị Kim L. Theo đó, ông chuyển nhượng cho bà L một phần quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 405, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: Phường T, Quận A, TP . Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 135207, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00669/13 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 26/12/2005, cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho ông vào ngày 13/7/2018, diện tích chuyển nhượng là $4\text{m} \times 14\text{m} = 56\text{m}^2$ thuộc lô số 01 theo bản đồ phân lô ông tự vẽ. Giá trị chuyển nhượng là 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu), ông đã nhận đủ số tiền nêu trên và đã giao đất nhưng không lập biên bản giao.

Thửa đất 405 là thửa lớn ông đã tự phân thành nhiều lô nhỏ chuyển nhượng cho nhiều người, trong đó có bà L. Do là đất trồng cây hàng năm và quy hoạch công viên cây xanh nên không chuyển đổi mục đích được, ông cũng không được cấp phép phân lô. Hiện tại khu đất vẫn là đất trống, chưa có hạ tầng kỹ thuật. Lúc chuyển nhượng, ông đã thông báo cho bà L biết về hiện trạng đất và bà L đồng ý nhận chuyển nhượng.

Nay nguyên đơn yêu cầu tuyên bố “Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ký ngày 06/8/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Quang P và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Kim L là vô hiệu thì ông cũng đồng ý. Ông Lê Quang P không đồng ý trả lại số tiền 550.000.000 đồng đã nhận cho vợ chồng bà L và ông H vì ông cho rằng thỏa thuận chuyển nhượng nêu trên từ năm 2018 đến nay đã hết thời hiệu khởi kiện nên đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu, xác định tranh chấp đã hết thời hiệu khởi kiện. Tại phiên tòa, bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn 550 triệu đồng, nhưng hiện nay ông không có khả năng trả một lần nên đề nghị được trả dần mỗi tháng 3 triệu đồng đến khi hết số tiền nêu trên. Bị đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12 tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xác minh, thu thập chứng cứ; cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng; quyết định đưa vụ án ra xét xử và chuyển hồ sơ cho Viện Kiểm sát

đúng thời hạn; chưa đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định về nội quy phiên tòa sơ thẩm. Các đương sự thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/8/2018 giữa ông Lê Quang P và bà Nguyễn Thị Kim L vô hiệu. Buộc cá nhân ông Lê Quang P trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim L và ông Hoàng Xuân H số tiền 550.000.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Bị đơn xin được trả dần số tiền bằng cách mỗi tháng trả 3.000.000 đồng nhưng không được nguyên đơn đồng ý nên không có cơ sở chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã 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 quan hệ pháp luật: Căn cứ hồ sơ vụ án thể hiện bà Nguyễn Thị Kim L và ông Lê Quang P có giao kết “Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ký ngày 06/8/2018 (không có công chứng, chứng thực) đối với một phần quyền sử dụng đất tại thửa đất số 405, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: Phường T, Quận A, TP . Hồ Chí Minh. Nay các bên phát sinh tranh chấp, có cơ sở xác định đây là vụ án dân sự về “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.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Các bên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 405, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: Phường T, Quận A, TP . Hồ Chí Minh. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh là Tòa án nơi có bất động sản là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 06/8/2018, bà Nguyễn Thị Kim L và ông Lê Quang P ký kết “Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” Ngày 07/5/2024, bà L và ông H nộp đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với ông Lê Quang P tại Tòa án nhân dân Quận 12 yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận chuyển nhượng, sau đó thay đổi yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận chuyển nhượng vô hiệu, buộc ông P trả lại số tiền đã nhận, không yêu cầu bồi thường. Tại Điều 3 của văn bản thỏa thuận quy định Bên A (ông P) có nghĩa vụ giao đất, giấy tờ về quyền sử dụng đất ngay sau khi ký văn bản thỏa thuận. Ông P cho rằng đã giao đất nhưng nguyên đơn không thừa nhận, cũng không có tài liệu chứng cứ thể hiện việc các bên đã giao nhận đất. Các bên còn thỏa thuận bên A có trách nhiệm hỗ trợ bên B (bà L) thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền khi có đủ điều kiện và được nhà nước cho phép nhưng không thỏa thuận thời gian cụ thể nên xác định hợp đồng chưa thực hiện xong, vì vậy thời hiệu khởi kiện của nguyên đơn chưa hết.

[4] Xét nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố “Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Lê Quang P và bà Nguyễn Thị Kim L là vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Theo quy định tại Điều 116 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì văn bản thỏa thuận nêu trên là một giao dịch dân sự. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015. Xét “Văn bản thỏa thuận về

việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa hai bên, về hình thức của giao dịch: Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 thì đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng hoặc chứng thực. Việc hai bên ký văn bản thỏa thuận mà không công chứng hoặc chứng thực là vi phạm quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng.

[4.2] Theo các tài liệu do Chi nhánh Văn phòng Đ cung cấp thể hiện phần diện tích đất các bên chuyển nhượng là đất trồng cây hàng năm khác. Tại khoản 31 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai có quy định: “*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất cho phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương*”. Theo quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 và quyết định số 100/2024/QĐ-UBND ngày 31/10/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố H quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với loại đất trồng cây hàng năm khác thì diện tích đất chuyển nhượng 56m² không đủ điều kiện tách thửa theo quy định.

[4.3] Như vậy, theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì “Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 06/8/2018 giữa ông Lê Quang P và bà Nguyễn Thị Kim L không đảm bảo về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, đối tượng của hợp đồng ngay từ khi giao kết không thể thực hiện được. Căn cứ vào các Điều 122 và Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố “Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” nêu trên vô hiệu và bị đơn cũng đồng ý là có cơ sở chấp nhận.

[5] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo vi bằng số 20741/2018VB-TPL do Văn phòng thừa phát lại huyện H lập ngày 06/8/2018 và sự thừa nhận của các đương sự thì ông P đã nhận của bà L số tiền 550.000.000 đồng. Theo trình bày của nguyên đơn thì số tiền trả cho ông P là tiền chung của vợ chồng bà L và ông H. Căn cứ vào khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc cá nhân ông Lê Quang P trả cho bà Nguyễn Thị Kim L và ông Hoàng Xuân H 550.000.000 đồng ngay khi án có hiệu lực. Bị đơn xin được trả dần số tiền nêu trên nhưng nguyên đơn không đồng ý nên không có cơ sở chấp nhận. Về giao nhận đất chuyển nhượng: Tại phiên tòa, các đương sự đều xác định hiện trạng đất từ thời điểm chuyển nhượng đến nay là đất trồng. Bị đơn cho rằng đã giao đất nhưng nguyên đơn không thừa nhận, bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên căn cứ Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 không có cơ sở xác định đã giao nhận đất. Hai bên không có yêu cầu bồi thường nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12 về việc giải quyết vụ án là có cơ sở và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận vô hiệu và án phí có giá ngạch là 26.000.000 đồng (Hai mươi sáu triệu đồng) đối với số tiền phải trả lại cho nguyên đơn; tổng cộng là: 26.300.000 đồng (Hai mươi sáu triệu, ba trăm nghìn đồng). Do bị đơn là người cao tuổi (sinh năm 1958) và có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí theo quy định tại **điểm đ khoản 1 Điều 12** của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[8] 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 vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 147; Điều 271; khoản 1 Điều 273, Điều 278 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 116, Điều 117, Điều 122, khoản 2 Điều 131 và Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào **điểm đ khoản 1 Điều 12**, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim L và ông Hoàng Xuân H:

1.1. Tuyên bố “Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 06/8/2018 giữa bà Nguyễn Thị Kim L và ông Lê Quang P vô hiệu.

1.2. Buộc ông Lê Quang P trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim L và ông Hoàng Xuân H số tiền đã nhận là 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng).

1.3. Việc trả lại tiền thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí:

2.1. Ông Lê Quang P là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí.

2.2. Trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim L và ông Hoàng Xuân H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.300.000 đồng (Mười ba triệu, ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0022483 ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- Đương sự;
- TAND TP.Hồ Chí Minh;
- Viện KSND Quận 12;
- Chi cục THADS Quận 12;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Văn Điệp

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Văn Điệp