

Bản án số: 790/2026/DS-PT
Ngày 22-4-2026
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
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 Nguyễn Đức Cường;

Các thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Luật;

Ông Bùi Ngọc Thạch.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký 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 Ngọc Nữ - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – cơ sở 2, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 144/2026/DS-PT ngày 12 tháng 01 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1263/2026/QĐ-PT ngày 03/3/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 4197/2026/QĐ-PT ngày 01/4/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phan Thị Tuyết N, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1.1. Ông Lê Minh L, sinh năm 1984; địa chỉ: số C Quốc lộ A, khu phố B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 08/9/2022); có mặt.

1.2. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1986; địa chỉ: tổ D, ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 08/9/2022); vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1975; địa chỉ: khu phố C, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Bùi Thị N2, sinh năm 1979; địa chỉ: khu phố C, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã D), Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 06/8/2024); có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trần Văn Thi E, sinh năm 2006; địa chỉ: khu phố C, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B), Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3.2. Ông Trần Văn T, sinh năm 1999; địa chỉ: khu phố C, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B), Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3.3. Bà Trần Thị X, sinh năm 1964; địa chỉ: khu phố C, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B), Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3.4. Bà Nguyễn Thị Ái L2, sinh năm 1981; địa chỉ: thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã T), Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

3.5. Ngân hàng Thương mại Cổ phần T1; địa chỉ: số E L, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội (nay là phường C), Thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ: Lâu E, C Hậu Giang, Phường B, Quận F (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3.6. Ủy ban nhân dân thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban nhân dân xã B), Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: ấp Đ, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3.7. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu T huyện B, khu phố Đ, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương. *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:* Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: ấp Đ, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Phan Thị Tuyết N và bà Nguyễn Thị N1 là nguyên đơn và bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện gửi Tòa án ngày 12/9/2022 của nguyên đơn bà Phan Thị Tuyết N (gọi tắt là bà N) và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 03/5/2018, bà N có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N1 (gọi tắt là bà N1) một phần đất diện tích 250m² (ngang 10m x dài 25m) thuộc một phần thửa đất số 562 (thửa cũ 239), tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khu phố C, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL536666, số vào sổ cấp GCN H02541 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện B) cấp ngày 21/12/2007 cho bà Nguyễn Thị N1. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng (thông qua thỏa thuận đặt cọc) ngày 03/5/2022 với giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. Ngay khi ký hợp đồng, bà N đã giao đủ tiền cho bà N1, bà N1 đã giao đất cho bà N sử dụng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà N đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4, hàng rào xung quanh toàn bộ khu đất để sinh sống và sử dụng ổn định cho đến nay. Bà N đã nhiều lần yêu cầu bà

N1 tách thửa nhưng bà N1 không thực hiện để bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Bà N1 cố tình gây khó khăn cho bà N, qua nhà bà N dùng kẽm gai cột cổng rào nhà bà N. Vì vậy, bà N làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 03/5/2018 giữa bà Phan Thị Tuyết N với bà Nguyễn Thị N1. Tại đơn thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 25/7/2023, bà N yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 03/5/2018 giữa bà Phan Thị Tuyết N với bà Nguyễn Thị N1; buộc bà N1 phải trả lại cho bà N số tiền chuyển nhượng đất là 350.000.000 đồng và trả lại cho bà N số tiền chênh lệch giá trị đất và giá trị căn nhà là 950.000.000 đồng.

** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị N1 và người đại diện hợp pháp của bà N1 trình bày:*

Bà N1 với bà N quen biết nhau từ năm 2015, sau này bà N là học trò của bà N1. Do bà N1 thấy hoàn cảnh của vợ chồng bà N gặp khó khăn nên ngày 03/5/2018, bà N1 đã chuyển nhượng cho bà N một phần đất diện tích ngang 10m x dài 25m, tổng diện tích là 250m², thuộc một phần thửa đất số 562 (thửa đất cũ là 239) tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại ấp C, xã L (nay là khu phố C, thị trấn L) với giá 350.000.000 đồng. Vào ngày đặt cọc ngày 03/5/2018, bà N đã giao cho bà N1 số tiền 200.000.000 đồng, khoảng mấy tuần sau bà N1 không nhớ cụ thể là ngày nào thì bà N có giao thêm cho bà N1 20.000.000 đồng, tổng cộng bà N1 đã nhận của bà N số tiền 220.000.000 đồng, bà N1 đã giao đất cho bà N quản lý sử dụng. Mặc dù theo thỏa thuận, bà N nhận chuyển nhượng phần đất này với giá 350.000.000 đồng, nhưng trên thực tế bà N chỉ mới giao cho bà N1 số tiền 220.000.000 đồng. Do bà N1 thấy hoàn cảnh của bà N khó khăn với lại bà N là học trò của bà N1 nên bà N1 chưa đòi bà N số tiền 130.000.000 đồng còn lại. Bà N1 giao đất cho bà N và bà N có xây dựng nhà trên phần đất này; quá trình xây nhà, bà N gặp khó khăn về kinh tế nên số tiền bà N1 nhận được từ bà N là 220.000.000 đồng, bà N1 cũng góp phần giúp bà N xây dựng căn nhà này. Sau khi xây dựng căn nhà cấp 4, bà N và gia đình bà N sử dụng; bà N1 cũng không qua nhà bà N dùng kẽm gai cột cổng rào nhà như bà N trình bày, lời trình bày này của bà N là vu khống, bà N1 đã giúp đỡ bà N rất nhiều nhưng chưa từng đòi hỏi gì ở bà N, vì nghĩ bà N là học trò của bà N1.

Sau khi bán đất cho bà N, bà N1 đã nhiều lần liên hệ với cơ quan có thẩm quyền tiến hành thủ tục tách thửa cho bà N, nhưng đều được trả lời là không đủ điều kiện để tách thửa và bà N1 cũng đã nhiều lần thông báo điều này cho bà N biết, bà N1 hứa với bà N khi nào đủ điều kiện tách thửa thì bà N1 sẽ làm thủ tục tách thửa cho bà N, nhưng bà N không đồng ý mà khởi kiện bà N1. Việc diện tích đất không đủ điều kiện tách thửa là do khách quan, bà N1 luôn thiện chí bán phần đất này cho bà N, thậm chí vì bà N1 xem bà N là học trò nên số tiền mua đất còn thiếu 130.000.000 đồng, bà N1 vẫn chưa đòi bà N. Trước yêu cầu khởi kiện của bà N về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 03/5/2018, yêu cầu bà N1 trả lại số tiền đã nhận chuyển nhượng 350.000.000

đồng và trả số tiền chênh lệch đất và giá trị căn nhà là 950.000.000 đồng thì bà N1 có ý kiến như sau:

Do phần đất chuyển nhượng chưa đủ điều kiện tách thửa theo quy định nên bà N1 đồng ý tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng ký kết ngày 03/5/2018 giữa bà N1 với bà N. Do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nên hai bên giao trả lại nhau những gì đã nhận nên bà N1 đồng ý trả lại cho bà N số tiền 350.000.000 đồng (theo hợp đồng ký ngày 03/5/2018), mặc dù trên thực tế bà N1 chỉ nhận của bà N số tiền 220.000.000 đồng. Đối với yêu cầu của bà N về việc buộc bà N1 phải trả số tiền chênh lệch đất và giá trị căn nhà là 950.000.000 đồng thì bà N1 không đồng ý, vì khi Tòa án tiến hành định giá phần đất này thì giá trị đất chỉ còn lại 191.250.000 đồng với lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 03/5/2018 giữa bà N1 với bà N vô hiệu là lỗi khách quan chứ không phải do lỗi của bà N1; mà hợp đồng vô hiệu thì hai bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận. Bà N1 đồng ý trả cho bà N số tiền 350.000.000 đồng (mặc dù thực tế bà N1 chỉ nhận 220.000.000 đồng và định giá hiện tại phần đất chỉ còn 191.250.000 đồng); còn bà N phải di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại tình trạng đất ban đầu cho bà N1; với lại căn nhà bà N xây dựng và đã sử dụng một thời gian khá dài, bà N1 không có nhu cầu sử dụng căn nhà nên không đồng ý bồi thường số tiền chênh lệch đất cũng như căn nhà cho bà N.

** Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ái L2 trình bày:*

Ngày 03/5/2018, bà N1 có nhờ bà L2 làm chứng và ghi dùm giấy tờ đặt cọc đất mà bà N1 bán cho bà N, vì chữ của bà N1 không được đẹp và hay bị sai chính tả. Những gì bà L2 ghi trong giấy đặt cọc là lời của bà N1, cụ thể diện tích bao nhiêu, giá tiền bao nhiêu là sự thỏa thuận mua bán của bà N1 với bà N. Ngoài ra bà L2 không biết gì nữa hết.

** Tại văn bản trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban nhân dân xã B), Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:*

Qua rà soát hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 562, tờ bản đồ số 36, vị trí đất tại khu phố C, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Hiện tại, địa phương chưa lập thủ tục xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với thửa đất số 562, tờ bản đồ số 36. Hướng xử lý đối với căn nhà cấp 4 diện tích 112,5m² và các công trình khác do bà N xây dựng trên đất nông nghiệp, thuộc đất của bà N1 đang sử dụng tại thửa đất số 562 là buộc tháo dỡ. Vì vị trí căn nhà thuộc quy hoạch đất nông nghiệp (CLN); đồng thời, do nhà xây dựng sau năm 2014 theo Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04 tháng 10 năm 2024.

** Tại văn bản trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương trình bày:*

Qua rà soát hồ sơ việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B cung cấp, đối chiếu với Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai thì Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH21703 ngày 08/3/2021 cho bà Nguyễn Thị N1 và ông Trần Văn Thi E, nguồn gốc nhận thừa kế quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật. Việc cấp phép xây dựng: chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở và các công trình xây dựng khác tại thửa đất số 562, tờ bản đồ số 36. Về xử phạt xây dựng: Phòng Quản lý đô thị chưa phát hiện và xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng đối với các công trình xây dựng trên đất nông nghiệp tại thửa đất số 562, tờ bản đồ số 36.

Qua rà soát hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 562, tờ bản đồ số 36, tại khu phố C, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Hiện tại, địa phương chưa lập thủ tục xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với thửa đất số 562, tờ bản đồ số 36. Hướng xử lý đối với căn nhà cấp 4 diện tích 112,5m² và các công trình khác do bà N xây dựng trên đất nông nghiệp thuộc đất bà N1 đang sử dụng tại thửa đất số 562 là buộc tháo dỡ. Vì vị trí căn nhà thuộc quy hoạch đất nông nghiệp (CLN); đồng thời, do nhà xây dựng sau năm 2014 theo Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024.

** Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP T1 là ông Lê Thành P trình bày:*

Bà Nguyễn Thị N1 có vay vốn và thế chấp tài sản tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần T1 (T2), cụ thể như sau: Hợp đồng cho vay từng lần 343/2020/HDTD/TDC/01 ký ngày 16/3/2021, số tiền vay 1.600.000.000 VNĐ; mục đích vay vốn: vay mua bất động sản; thời hạn cho vay: tối đa không quá 12 tháng kể từ ngày nhận nợ; lãi suất cho vay: lãi suất linh hoạt áp dụng kể từ ngày 17/3/2021 cho đến ngày 17/3/2023 là 8,9%/năm. Lãi suất áp dụng cho đến ngày 17/3/2041: Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng 1 lần và bằng lãi suất tiết kiệm 12M* tháng dành cho khách hàng cá nhân của T2 tại thời điểm điều chỉnh (+) biên độ 3,5%/năm. T2 đã giải ngân cho khách hàng số tiền: 1.600.000.000 VNĐ tại Khế ước giải ngân và nhận nợ số 343/2020/GNN/TDC/01 ngày 17/3/2021 theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với quy định pháp luật. Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 343/2020/HDBD/TDC/01 ký ngày 16/3/2021 là thửa đất số 562; tờ bản đồ số 36; địa chỉ thửa đất: thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY433310, số vào sổ cấp GCN: CH21703 do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/3/2021 cho bà Nguyễn Thị N1 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY433311, số vào sổ cấp GCN: CH21703 do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/3/2021 cho ông Trần Văn T Em. Tài sản thế chấp nói trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Hiện bà N1 còn nợ T2 số tiền tạm tính đến ngày 30/7/2025 là: 1.330.252.030

đồng (trong đó nợ gốc 1.319.298.240 đồng; nợ lãi là 10.953.790 đồng), T2 đang xét đánh giá khoản vay, tài sản thế chấp để giải quyết khoản vay theo đúng quy định của Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp và theo đúng quy định pháp luật. Việc T2 cho bà Nguyễn Thị N1 vay vốn theo hợp đồng tín dụng số 343/2020/HDTD/TDC/01 ký ngày 16/3/2021. Đồng thời, T2 nhận thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp số 343/2020/HDBD/TDC/01 ký ngày 16/3/2021 là đúng quy định pháp luật. Hơn nữa tài sản thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay nói trên là bất động sản tại thửa đất số 562, tờ bản đồ số 36 đã được T2 đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định pháp luật. Chính vì vậy, cần được pháp luật bảo vệ để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của T2.

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T, ông Trần Văn Thi E, bà Nguyễn Thị X1:*

Đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần để lấy lời khai, thông báo về cung cấp tài liệu chứng cứ có liên quan; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên toà nhưng các đương sự đều vắng mặt không lý do và không có ý kiến bằng văn bản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/6/2023 của Toà án nhân dân huyện Bàu Bàng (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 19) thì phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 562, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4, mái che, hàng rào, cổng sắt, 01 giếng khoan. Tại Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chính lý) số 20/2023 ngày 14/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương thể hiện: phần tranh chấp có diện tích 250m² thuộc một phần thửa đất 562, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Theo Biên bản định giá tài sản ngày 28/3/2024 thì đất trồng cây lâu năm khu vực 2, vị trí 1 có giá là 203.000 đồng/m²; đất trồng cây lâu năm khu vực 2, vị trí 2 là 161.000 đồng/m²; đất trồng cây lâu năm khu vực 2, vị trí 3 là 133.000 đồng/m²; căn nhà cấp 4 là 3.432.800 đồng/m²; mái che 352.800 đồng/m²; hàng rào gạch xây lưới B40 là 320.600 đồng/m²; hàng rào gạch xây khung sắt 538.300 đồng/m²; cánh cổng 150.000 đồng/m²; 03 trụ cổng 2.954.000 đồng/m²; 01 giếng khoan 5.933.000 đồng/cái (bút lục 407-409). Theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 05/24/TĐG-LA HA ngày 23/4/2024 của Công ty TNHH D thì toàn bộ tài sản trên đất gồm 01 căn nhà cấp 4 xây dựng năm 2018, 01 nhà vệ sinh, 01 mái che, 01 hàng rào, 01 cổng sắt 2 cánh, 02 trụ cổng xây gạch có tổng giá trị tài sản là 610.665.408 đồng.

Tại Bản án số 80/2025/DS-ST ngày 29-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh đã căn cứ Điều 4, Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 96, các Điều 147, 217, 218, 227, 228, 244, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 3, Điều 117, khoản 1 Điều 119, Điều 123, Điều 131, Điều 140 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Phí và lệ phí Tòa án; 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, lệ phí Tòa án. Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Tuyên xử:

“Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Tuyết N đối với bị đơn bà Nguyễn Thị N1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03 tháng 5 năm 2018 giữa bà Phan Thị Tuyết N với bà Nguyễn Thị N1 là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị N1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Phan Thị Tuyết N số tiền là 350.000.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Tuyết N đối với bị đơn bà Nguyễn Thị N1 về tài sản trên đất.

Buộc bà Nguyễn Thị N1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Phan Thị Tuyết N số tiền là 305.332.704 đồng.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các công trình trên đất do bà Phan Thị Tuyết N đã xây dựng trái phép gồm: 01 căn nhà cấp 4 xây dựng năm 2018, 01 nhà vệ sinh, 01 mái che, 01 hàng rào, 01 cổng sắt 2 cánh, 02 trụ cổng xây gạch thuộc một phần thửa đất số 562 (thửa cũ 239), tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khu phố C, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo quy định.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc 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, hàng 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Tuyết N đối với bị đơn bà Nguyễn Thị N1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/5/2018 giữa bà Phan Thị Tuyết N với bà Nguyễn Thị N1 và yêu cầu bà N1 trả lại cho bà N số tiền chênh lệch giá trị đất và giá trị căn nhà là 305.332.704 đồng”.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 09/10/2025, nguyên đơn bà Phan Thị Tuyết N làm đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 13/10/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị N1 làm đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc bà N1 phải bồi thường $\frac{1}{2}$ giá trị căn nhà và tài sản trên đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và cung cấp thêm chứng cứ mới là Giấy bán đất lập ngày 03/5/2018; người đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của mình và không thừa nhận Giấy bán đất lập ngày 03/5/2018 mà đại diện nguyên đơn cung cấp tại cấp phúc thẩm; hai bên đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án, nhận thấy Bản án số 80/2025/DS-ST ngày 29-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà N và kháng cáo của bị đơn bà N1, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về kiến nghị, khắc phục thiếu sót: không.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về hướng giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: đây là vụ án dân sự về việc “*tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh) theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn bà N và đơn kháng cáo của bị đơn bà N1 được thực hiện trong thời hạn luật định và người kháng cáo đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

[3] Xét kháng cáo của bà N và kháng cáo của bà N1, nhận thấy: quá trình giải quyết vụ án, hai bên đương sự đều thống nhất thừa nhận ngày 03/5/2018, bà Nguyễn Thị N1 với bà Phan Thị Tuyết N có ký “*Thỏa thuận đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” với nội dung: bà N1 (Bên A) đồng ý chuyển nhượng và bà N (Bên B) đồng ý nhận chuyển nhượng nền đất cụ thể như sau: thửa đất số 239 (nay thửa mới số 562), tờ bản đồ số 36 có chiều ngang 10m, chiều dài 25m tại địa chỉ ấp C, thị trấn L với giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng, phương thức thanh toán bằng tiền mặt và chia làm 01 đợt, lần 1 ngày 03/5/2018 đặt cọc 350.000.000 đồng; thỏa thuận này có chữ ký của bà Nguyễn Thị N1, ông Trần Văn T, bà Phan Thị Tuyết N và bà Trần Thị X (bút lục 07) nên theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây được xem là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Ban đầu, bà N1 cho rằng trên thực tế bà N chỉ mới thanh toán cho bà N1 được số tiền 220.000.000 đồng, còn nợ lại số tiền 130.000.000 đồng, nhưng bà N1 không

cung cấp được chứng cứ để chứng minh nên phía bà N không thừa nhận. Sau đó, bà N1 đồng ý trả lại cho bà N số tiền 350.000.000 đồng nên có cơ sở xác định bà N đã thanh toán đủ cho bà N1 số tiền 350.000.000 đồng.

[4] Nhận thấy, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa AL 536666, số vào sổ H02541 ngày 21/12/2007 thì bà Nguyễn Thị N1 được Ủy ban nhân dân huyện B cấp diện tích 10.484m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 239, tờ bản đồ số 36 có nguồn gốc nhận thừa kế. Ngày 07/8/2008, bà N1 tiến hành tách thửa đất số 239 thành 02 thửa mới là số 561 và số 562 để chuyển nhượng cho bà Trần Thị X diện tích 5.308m² đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 561, diện tích đất còn lại là 5.176m² thuộc thửa đất số 562 (bút lục 251-252). Đến năm 2020, bà N1 có đơn đề nghị thu hồi giấy chứng nhận do cấp không đúng diện tích và xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới nên Ủy ban nhân dân huyện B đã ban hành Quyết định số 617/QĐ-UBND ngày 13/4/2020 thu hồi và cấp lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY433310, số vào sổ cấp GCN: CH21703 và số CY433311, số vào sổ cấp GCN: CH21703 cùng ngày 08/3/2021 đồng đứng tên bà Nguyễn Thị N1 và ông Trần Văn Thi E (con trai bà N1) với diện tích 6.005,2m² như hiện nay.

[5] Xét nội dung thỏa thuận đặt cọc giữa bà N với bà N1 là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 250m² (ngang 10m x dài 15m), thuộc một phần thửa đất số 239, tờ bản đồ số 36 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AL 536666, số vào sổ H02541 cấp ngày 21/12/2007 cho bà Nguyễn Thị N1 – bút lục 248 (nay là thửa số 562, tờ bản đồ số 36 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY433310, số vào sổ cấp GCN: CH21703 cấp ngày 08/3/2021 cho bà Nguyễn Thị N1 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY433311, số vào sổ cấp GCN: CH21703 cấp ngày 08/3/2021 cho ông Trần Văn T Em – bút lục 630, 632) tọa lạc tại khu phố C, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là ấp C, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, theo lời thừa nhận của bà N và bà N1 thì sau khi hai bên thỏa thuận đặt cọc, bà N và bà N1 đều biết phần đất diện tích 250m² không đủ điều kiện về diện tích để tách thửa theo Quyết định số 25/2017/QĐ-UB ngày 27/9/2017 của UBND tỉnh B về việc quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương, thuộc trường hợp vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu). Do đó, mục đích và nội dung của giao dịch nêu trên là vi phạm điều cấm của pháp luật nên theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 và Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015 là vô hiệu. Xét thấy, tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 có quy định: “*Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây: ...2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ*

trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”. Mặc dù bà N đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng cho bà N1 và đã nhận đất, nhưng hai bên chưa tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; đồng thời thỏa thuận đặt cọc này là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N về việc công nhận hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/5/2018 và chấp nhận ý kiến của bà N1, tuyên “*Thỏa thuận đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” ngày 03/5/2018 vô hiệu và buộc bà N1 phải trả lại cho bà N số tiền 350.000.000 đồng đã nhận là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N về phần này.

[6] Xét yêu cầu của bà N về việc buộc bà N1 bồi thường tiền chênh lệch về giá trị đất và giá trị tài sản trên đất, nhận thấy: theo Biên bản định giá tài sản ngày 28/3/2024 thì giá đất tại khu vực tranh chấp hiện nay giảm so với giá tại thời điểm hai bên thỏa thuận đặt cọc nên không có sự chênh lệch về giá đất. Đồng thời, theo như đã nêu tại mục [5] thì sau khi biết diện tích đất chuyển nhượng không đủ điều kiện để tách thửa, lẽ ra bà N với bà N1 phải tự thỏa thuận “*khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*” quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, nhưng hai bên không thực hiện mà vẫn tiến hành bàn giao đất là thực hiện không đúng quy định của pháp luật. Mặt khác, diện tích đất mà bà N1 thỏa thuận chuyển nhượng cho bà N là đất trồng cây lâu năm (không phải đất ở); bà N chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai; chưa được cấp có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng nhưng bà N vẫn tiến hành xây dựng nhà cấp 4 và các công trình trên đất nông nghiệp với diện tích 232m² là vi phạm quy định tại Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ, thuộc trường hợp buộc tháo dỡ nên bà N phải tự gánh chịu hậu quả. Tòa án cấp sơ thẩm xác định “*Bị đơn bà N1 biết phần đất bà N1 chuyển nhượng cho bà N là không thể tách thửa nhưng vẫn nhận tiền chuyển nhượng, bà N1 có biết bà N xây nhà trên đất của bà N1 nhưng không có ý kiến phản đối nên cũng có lỗi*” để buộc bà N1 phải hoàn trả ½ giá trị nhà và tài sản trên đất cho bà N theo giá tại Chứng thư thẩm định giá số Vc 05/24/TĐG-LAHA ngày 23/4/2024 của Công ty TNHH D với số tiền 305.332.704 đồng là không phù hợp và không có căn cứ vững chắc, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N1 nên cần chấp nhận kháng cáo của bà N1 về phần này.

[7] Từ những phân tích và lập luận nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị Tuyết N; chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N1; sửa một phần bản án sơ thẩm theo như đã nêu tại mục [6]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm là chưa phù hợp.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: do Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm nên nguyên đơn bà N và bị đơn bà N1 không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH :

Căn cứ Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự và 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 yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị Tuyết N; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N1.

Sửa một phần Bản án số 80/2025/DS-ST ngày 29-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Tuyết N đối với bị đơn bà Nguyễn Thị N1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03 tháng 5 năm 2018 giữa bà Phan Thị Tuyết N với bà Nguyễn Thị N1 là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị N1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Phan Thị Tuyết N số tiền là 350.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc 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, hàng 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Buộc bà Phan Thị Tuyết N phải trả lại cho bà Nguyễn Thị N1 diện tích đất 250m² thuộc một phần thửa đất số 562, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại khu phố C, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là ấp C, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh).

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Tuyết N đối với bị đơn bà Nguyễn Thị N1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/5/2018 giữa bà Phan Thị Tuyết N với bà Nguyễn Thị N1 và yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị N1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Phan Thị Tuyết N tổng số tiền 610.665.408 đồng là giá trị nhà và tài sản trên đất.

1.3. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các công trình trên đất do bà Phan Thị Tuyết N xây dựng trái phép gồm: 01 căn nhà cấp 4 xây dựng năm 2018, 01 nhà vệ sinh, 01 mái che, 01 hàng rào, 01 cổng sắt 2 cánh, 02 trụ cổng xây gạch thuộc một phần thửa đất số 562 (thửa cũ 239), tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khu phố C, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo quy định của pháp luật.

1.4. Về chi phí tố tụng: bà Phan Thị Tuyết N và bà Nguyễn Thị N1 cùng phải chịu số tiền 20.214.094 đồng. Bà N đã nộp xong chi phí tố tụng tại Tòa án. Bà N1 phải nộp số tiền 10.107.047 đồng để hoàn trả lại cho bà N.

1.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phan Thị Tuyết N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch và 28.426.616 đồng án phí đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận; tổng cộng là 28.726.616 đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0009422 ngày 20/10/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương và 22.050.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án AA/2021/0010351 ngày 31/7/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Bà Phan Thị Tuyết N còn phải nộp số tiền 6.376.616 đồng.

Bà Nguyễn Thị N1 phải chịu số tiền 17.500.000 đồng.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Phan Thị Tuyết N không phải chịu, hoàn trả cho bà N số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0036917 ngày 11/11/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thị N1 không phải chịu, hoàn trả cho bà N1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0032418 ngày 29/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực 19 – TP.HCM;
- Phòng THADS Khu vực 19 – TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, Tòa DS, HSVA.

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

Nguyễn Đức Cường



