

Bản án số: 56/2025/DS-ST
Ngày: 25-9-2025
V/v tranh chấp về hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, đặt cọc
và uỷ quyền

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 19 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Dũng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Độ.

Ông Nguyễn Văn Hoà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Diễm Trang, là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai G – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 72/2024/TLST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đặt cọc và uỷ quyền” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 90/2025/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 70/2025/QĐST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 80/2025/QĐST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1995; nơi cư trú: khu phố D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1981; nơi cư trú: khu phố D H, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

2.2. Ông Nguyễn Thanh D, sinh năm 1974; nơi cư trú: khu phố D H, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1986; nơi cư trú: khu phố D H, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

3.2. Ông Lương Quốc T3, sinh năm 1985; nơi cư trú: khu phố D H, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

3.3. Bà Lê Thị S, sinh năm 1986; nơi cư trú: khu phố F H, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt;

3.4. Bà Lê Thị Nhã Q, sinh năm 1978; nơi cư trú: khu phố E H, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

3.5. Ông Nguyễn Thái C, sinh năm 1966; nơi cư trú: khu phố A H, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt;

3.6. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1973; nơi cư trú: thôn B, xã H, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

3.7. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: khu phố Đ, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương: Thi hành án dân sự Thành phố H); địa chỉ: C N, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt;

3.8. Văn phòng C1; địa chỉ: đường T, khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Minh T trình bày:

Vào ngày 10/5/2023, tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương, ông Nguyễn Minh T đã đặt cọc và giao cho bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thanh D số tiền là 149.000.000 đồng nhằm đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 277, tờ bản đồ số 16, diện tích: 403,7m², địa chỉ: xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương và hẹn đến ngày 17/5/2023 sẽ công chứng hợp đồng đặt cọc.

Vào ngày 17/5/2023, tại Văn phòng C1, ông Nguyễn Minh T và bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thanh D đã ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 277, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: xã H, 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 CY487234 (số vào sổ cấp GCN: CS03452) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 31/12/2020. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông Nguyễn Minh T đã giao cho bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thanh D số tiền là 1.431.000.000 đồng. Tổng số tiền ông Nguyễn Minh T đã giao cho bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thanh D là 1.580.000.000 đồng theo đúng thỏa thuận.

Ngày 11/8/2023, tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương, ông Nguyễn Minh T và bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thanh D đã ký tiếp hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất và hợp đồng uỷ quyền toàn quyền cho ông Nguyễn Minh T đối với tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY487234 (số vào sổ cấp GCN: CS03452) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 31/12/2020 đối với thửa đất số 277, tờ bản đồ số 16, diện tích: 403,7m², địa chỉ: xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương, theo đó bà Lê Thị T1 và ông Nguyễn Thanh D chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 277, tờ bản đồ số 16, diện tích: 403,7m² cho ông T với giá chuyển nhượng là 2.300.000.000 đồng. Ông T đã giao đủ số tiền 2.300.000.000 đồng trên khi ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà T1, ông D giao lại phần đất trên cho ông T.

Từ đó đến nay, bà Lê Thị T1 và ông Nguyễn Thanh D không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ hoàn tất các thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất theo như thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã thoả thuận làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Nguyễn Minh T.

Nguyên đơn ông Nguyễn Minh T yêu cầu Toà án giải quyết:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T với bà Lê Thị T1 và ông Nguyễn Thanh D đối với thửa đất số 277, tờ bản đồ số 16, diện tích: 403,7m², địa chỉ: xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương là có hiệu lực pháp luật được ký kết ngày 11/8/2023 và tại văn bản uỷ quyền ngày 11/8/2023. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY487234 (số vào sổ cấp GCN: CS03452) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 31/12/2020 để cấp lại cho người nhận chuyển nhượng đất là ông T.

Tại bản tự khai, và trong quá trình tố tụng và tại phiên toà, bị đơn bà Lê Thị T1 trình bày:

Ngày 17/5/2023, tại Văn phòng C1, ông Nguyễn Minh T và bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thanh D ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 277, tờ bản đồ số 16. Các bên ký hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 277, tờ bản đồ số 16, có hai hợp đồng đặt cọc.

Ngày 11/8/2023, tại Văn phòng C1, các bên ký kết hợp đồng uỷ quyền đối với thửa đất số 277, tờ bản đồ số 16. Bản chất của hợp đồng uỷ quyền ngày 11/8/2023 là chuyển nhượng thửa đất số 277, tờ bản đồ số 16, diện tích: 403,7m², địa chỉ: xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương. Tổng số tiền bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thanh D đã nhận là 1.580.000.000 đồng theo đúng thoả thuận. Sau đó ngày 11/8/2023, ông T có giao thêm 720.000.000 đồng cho vợ chồng bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thanh D. Theo đó bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thanh D đã nhận đủ tiền là 2.300.000.000 đồng theo thoả thuận mua bán ký kết. Bà Lê Thị T1 xác định hợp đồng giao dịch giữa các bên đối với thửa đất số 277, tờ bản đồ số 16 là chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 277, tờ bản đồ số 16.

Bị đơn bà Lê Thị T1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai, và trong quá trình tố tụng và tại phiên toà, bị đơn ông Nguyễn Thanh D trình bày:

Ngày 17/5/2023, tại Văn phòng C1, ông Nguyễn Minh T và bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thanh D ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 277, tờ bản đồ số 16. Các bên ký hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 277, tờ bản đồ số 16, có hai hợp đồng đặt cọc.

Ngày 11/8/2023, tại Văn phòng C1, các bên ký kết hợp đồng uỷ quyền đối với thửa đất số 277, tờ bản đồ số 16. Bản chất của hợp đồng uỷ quyền ngày 11/8/2023 là chuyển nhượng thửa đất số 277, tờ bản đồ số 16, diện tích: 403,7m², địa chỉ: xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương. Tổng số tiền bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thanh D đã nhận là 1.580.000.000 đồng theo đúng thoả thuận. Sau đó ngày 11/8/2023, ông T có giao thêm 720.000.000 đồng cho vợ chồng bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thanh D. Theo đó bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thanh D đã nhận đủ tiền là 2.300.000.000 đồng theo thoả thuận mua bán ký kết. Bà Lê Thị T1 xác định hợp đồng giao dịch giữa các bên đối với thửa đất số 277, tờ bản đồ số 16 là chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 277, tờ bản đồ số 16.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh D đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai, và trong quá trình tố tụng và tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Bà T2 là người nhận chuyển nhượng lại một phần thửa đất trên từ nguyên đơn ông T sau khi ông T nhận chuyển nhượng đất từ bà T1 và ông D, bà T2 hiện đang sinh sống trên căn nhà trên đất tranh chấp. Bà T2 không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại bản tự khai, và trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Quốc T3 trình bày:

Ông Lương Quốc T3 là chồng của bà T2, ông T3 hiện đang sinh sống trên căn nhà trên đất tranh chấp. Ông T3 thống nhất với ý kiến của bà T2 và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại bản tự khai, và trong quá trình tố tụng và tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị S trình bày:

Bà S và bà T1 là chỗ bạn bè quen biết, vào ngày 03 tháng 02 năm 2021, vợ chồng bà Lê Thị T1 và ông Nguyễn Thanh D có hỏi vay bà S số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) để làm ăn, buôn bán gỗ phôi và hứa sau một tháng sẽ trả, tức là vào ngày 03 tháng 3 năm 2021. Ngày 03 tháng 02 năm 2021, bà S có chuyển khoản cho ông Nguyễn Thanh D số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) và bà Lê Thị T1 có ký giấy mượn tiền với bà S. Khi ký

giấy mượn tiền bà T1 có mang quyền sở đất nhà bà T1 đến để cầm làm tin với bà Sinh quyền sở đất số CV 487234 ngày 31 tháng 12 năm 2021, thửa đất số 227 tờ bản đồ số 16 diện tích 407,7 m², sau đó bà T1 có đến mượn lại quyền sở đất đó với lý do thẩm định để mua xe, nhưng thật chất bà T1 đã tự ý mang quyền sở đất đó đi cầm ngân hàng. Đến ngày hẹn bà T1 không đủ số tiền để trả cho bà S, nên hai bên có thương lượng lại thời gian trả tiền khác dài hơn dự kiến ban đầu và không ghi giấy nợ lại. Đến ngày 28 và 29 tháng 11 năm 2022 bà T1 tiếp tục nhờ bà S hỏi vay giúp số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) để đáo hạn ngân hàng và sẽ trả trong vòng 5 đến 7 ngày. Cụ thể ngày 28/11/2022, bà S chuyển khoản số tiền 200.000.000 đồng vào tài khoản của bà Lê Thị T1 và ngày 29/11/2021, bà S tiếp tục chuyển vào tài khoản của bà T1 số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Nhưng đến ngày đã hẹn bà T1 đã không trả tiền lại cho bà S và tiếp tục xin hẹn lại số nợ 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) đến rằm tháng giêng năm 2023 sẽ trả hết lại cho bà S. Nhưng đến hẹn bà T1 vẫn tiếp tục không trả và sau nhiều lần hứa hẹn thì đến tháng 3/2023 bà T1 nói không còn khả năng trả lại số tiền đó vì bà T1 còn nợ nhiều người, nhiều nơi khác nhau, tổng số nợ bà T1 nợ là 1.300.000.000 đồng, nay bà S được biết Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng đang thụ lý giải quyết đối với quyền sử dụng đất số CY487324, thửa đất số 277, tờ bản đồ số 16 xã H do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông D và bà T1. Bà Lê Thị S là người được thi hành án theo Quyết định của cơ quan thi hành án, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định.

Tại bản tự khai, và trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Nhã Q trình bày:

Bà Lê Thị Nhã Q và bà T1 không có mối quan hệ gì. Bà Lê Thị Nhã Q là người được thi hành án theo Quyết định của cơ quan thi hành án. Theo Quyết định của cơ quan thi hành án thì bà T1 phải có trách nhiệm thanh toán cho ông C số tiền là 343.700.000 đồng. Hiện nay bà T1 chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà Q. Nay ông T khởi kiện bà T1, ông D về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, uỷ quyền thì bà Q không liên quan, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định.

Tại bản tự khai, và trong quá trình tố tụng và tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thái C trình bày:

Ông Nguyễn Thái C là người được thi hành án theo Quyết định của cơ quan thi hành án. Theo Quyết định của cơ quan thi hành án thì bà T1 phải có trách nhiệm thanh toán cho ông C số tiền là 200.000.000 đồng. Hiện nay bà T1 chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông C. Nay ông T khởi kiện bà T1, ông D về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, uỷ quyền thì ông C không liên quan, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định.

Tại bản tự khai, và trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà Nguyễn Thị Na M ruột của nguyên đơn Nguyễn Minh T. Ngày 10 tháng 05 năm 2023, tại huyện B tỉnh Bình Dương thì Nguyễn Minh T có mua ký

giấy giao nhận tiền với số tiền đặt cọc là 149.000.000 đồng (một trăm bốn mươi chín triệu đồng) để mua đất của ông Nguyễn Thanh D, bà Lê Thị T1 đối với phần đất thuộc thửa đất số 277, tờ bản đồ 16, diện tích: 403,7m², đất tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương, để bà T1 thanh toán các khoản vay tín dụng tại Ngân hàng V. Số tiền 149.000.000 đồng là tiền riêng của Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị N không liên quan gì đến số tiền mua đất trên. Bà N không ký tên và không giao nhận tiền gì khác với ông Nguyễn Thanh D, bà Lê Thị T1, bà N không biết vì sao biên bản giao nhận trên lại có ghi tên bà N, bà N không nhận chuyển nhượng đất gì từ ông Nguyễn Thanh D, bà Lê Thị T1 gì hết. Người mua đất, đặt cọc và giao tiền, ký tên mua đất với ông Nguyễn Thanh D bà Lê Thị T1 là con bà N là Nguyễn Minh T thực hiện toàn bộ. Đối với ý kiến liên quan đến vụ án, bà N đề nghị nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

Tại văn bản trình bày ý kiến, và trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương là ông Trần Thanh S1 trình bày:

Ông Trần Thanh S1 là người đại diện theo ủy quyền theo Quyết định về việc ủy quyền tham gia giải quyết vụ án số 02/QĐ-CCTHADS ngày 10/9/2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Căn cứ Quyết định số 63/2023/QĐCNTTLH ngày 16 tháng 6 năm 2023 và số 64/2023/QĐST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương; Căn cứ Quyết định thi hành án số 122/QĐ-CCTHADS; số 123/QĐ-CCTHADS cùng ngày 17 tháng 10 năm 2023; số 164/QĐ-CCTHADS và số 166/QĐ-CCTHADS cùng ngày 03 tháng 11 năm 2023 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Theo các Quyết định nêu trên thì bà Lê Thị T1, sinh năm 1981, địa chỉ: ấp D, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương phải có nghĩa trả cho ông Nguyễn Thái C số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng); cho bà Lê Thị N1 Quyền số tiền 343.700.000 đồng (ba trăm bốn mươi ba triệu bảy trăm ngàn đồng); cho bà Lê Thị S số tiền 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng) và lãi suất chậm thi hành án. Án phí dân sự sơ thẩm bà Lê Thị T1 phải nộp 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu đồng).

Quá trình tổ chức thi hành án, qua xác minh thực tế cho thấy: bà Lê Thị T1 và ông Nguyễn Thanh D (là vợ chồng) đang quản lý, sử dụng phần đất tại thửa đất số 277, tờ bản đồ số 16, diện tích: 403,7m², địa chỉ: xã H, 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 CY487234 (số vào sổ cấp GCN: CS03452) do Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thừa ủy quyền của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 31/12/2020 cho ông Nguyễn Thanh D và bà Lê Thị T1 và phần đất tại thửa đất số **11065**, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CX 013974 (xác nhận trên trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số

vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 03242 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/10/2020 cho ông Nguyễn Thanh D.

Chấp hành viên – Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng đã ban hành Quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 22/QĐ-CCTHADS ngày 22/01/2024 đối với 02 phần đất nêu trên. Căn cứ Thông báo về việc thụ lý vụ án dân sự số 72/2024/TLST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Nay đề nghị Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự.

Tại văn bản trình bày ý kiến, và trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:

Ngày 17/5/2023, Văn phòng C1 tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng đặt cọc giữa: Bên đặt cọc: ông Nguyễn Minh T, và Bên nhận đặt cọc: bà Lê Thị T1, cùng với chồng là ông: Nguyễn Thanh D.

Đối tượng của hợp đồng đặt cọc là số tiền: 1.580.000.000 đồng (bằng chữ: Một tỷ năm trăm tám mươi triệu đồng Việt Nam). Mục đích đặt cọc: Để nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có diện tích khoảng 270m² trong đó có 75m² ODT và 195m² CLN (vị trí cụ thể do hai bên tự xác định, không yêu cầu Công chứng viên xác định, xác minh) tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương thuộc thửa đất số 277, tờ bản đồ số 16 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY487234 (số vào sổ cấp GCN: CS03452) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 31/12/2020.

Sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng, Văn phòng C1 đã kiểm tra hồ sơ pháp lý tài sản, giấy tờ nhân thân, nội dung hợp đồng đặt cọc, năng lực hành vi dân sự, tình trạng nhận thức của các bên đáp ứng đầy đủ các điều kiện giao kết hợp đồng đặt cọc nên Văn phòng C1 đã soạn thảo nội dung hợp đồng đặt cọc, các bên đã đọc và đồng ý nội dung hợp đồng đặt cọc, Công chứng viên đã giải thích rõ nội dung hợp đồng, ý nghĩa và hậu quả pháp lý khi giao kết hợp đồng đặt cọc cho các bên nghe, các bên đã hiểu và đồng ý ký tên/ điểm chỉ vào hợp đồng đặt cọc nên Công chứng viên đã chứng nhận Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 005582, quyển số: 05/2023TP/CC- SCC/HĐGD ngày 17/5/2023.

Ngày 11/8/2023, Văn phòng C1 tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền giữa: Bên ủy quyền: bà Lê Thị T1, cùng với chồng là ông Nguyễn Thanh D, và bên được ủy quyền là ông Nguyễn Minh T.

Đối tượng của hợp đồng ủy quyền là thực hiện các công việc liên quan đến quyền sử dụng đất thửa đất số 277, tờ bản đồ số 16, tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương, diện tích: 403,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY487234 (số vào sổ cấp GCN: CS03452) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 31/12/2020.

Sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng, Văn phòng C1 đã kiểm tra hồ sơ pháp lý tài sản, giấy tờ nhân thân, năng lực hành vi dân sự, tình trạng nhận thức của các bên đáp ứng đầy đủ các điều kiện giao kết hợp đồng ủy quyền nên Văn phòng C1 đã soạn thảo nội dung hợp đồng ủy quyền, các bên đã đọc và đồng ý nội dung hợp đồng ủy quyền, Công chứng viên đã giải thích rõ nội dung hợp đồng, ý nghĩa và hậu quả pháp lý khi giao kết hợp đồng ủy quyền cho các bên nghe, các bên đã hiểu và đồng ý ký tên/ điểm chỉ vào hợp đồng ủy quyền nên Công chứng viên đã chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 009891, quyền số: 08/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/8/2023. Văn phòng C1 khẳng định đã thực hiện đúng quy định pháp luật, trình tự, thủ tục khi công chứng Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng ủy quyền nêu trên.

Liên quan đến yêu cầu theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Minh T, Văn phòng C1 kính đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Bằng văn bản này, Văn phòng C1 kính đề nghị được vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại Tòa án nhân dân khu vực 19, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 11/8/2023, các bên đã yêu cầu công chứng hợp đồng hủy bỏ hợp đồng đặt cọc nêu trên và Văn phòng C1 đã chứng nhận hợp đồng hủy bỏ hợp đồng đặt cọc nêu trên.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, phần đất tranh chấp như sau: phần đất tranh chấp thuộc thửa đất 277, tờ bản đồ số 16, diện tích: 403,7m², địa chỉ: xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương. Tài sản trên đất tranh chấp gồm: 01 căn nhà cấp bốn có kết cấu tường gạch xây tô, la phòng tôn, tường gạch men cao khoảng 01 mét, gác lửng; 01 chân bồn bằng sắt bồn nước 1000 lít; 01 giếng khoan máy bơm; 01 đồng hồ điện; 01 sân bê tông ở phía sau nhà (hướng Đông); 01 mái che, sân lát gạch vườn; 01 cánh cổng bằng sắt; 01 căn nhà cấp bốn tường gạch xây, mái tôn có dán mút xốp xung nhà nền gạch men; 01 mái che khung sắt mái tôn; 01 sân bê tông; 01 trụ cổng.

Tại Mạnh trích lục địa chính (có đo đạc chính lý) số 08/2024 ngày 13 tháng 5 năm 2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương thể hiện: phần tranh chấp có diện tích 403,7m² thuộc thửa đất 277, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Tại Biên bản định giá ngày 02 tháng 5 năm 2024, của của Toà án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương thể hiện: quyền sử dụng đất lâu năm có đơn giá: 135.000 đồng/m²; đất thổ cư có đơn giá: 870.000 đồng/m² ; 01 căn nhà cấp bốn có kết cấu tường gạch xây tô, la phòng tôn, tường gạch men cao khoảng 01 mét, gác lửng có đơn giá: 1.760.000 đồng/m²; 01 chân bồn bằng sắt bồn nước 1000 lít có đơn giá: 892.000 đồng/cái; 01 giếng khoan máy bơm có đơn giá: 5.933.000 đồng/cái; 01 đồng hồ điện có đơn giá: 1.755.000 đồng/cái; 01 sân bê tông ở phía sau nhà (hướng Đông) có đơn giá: 95.400 đồng/m²; 01 mái che, sân lát gạch vườn có đơn giá: 390.000 đồng/m²; 01 cánh cổng bằng sắt 9,6m² có đơn giá: 150.000 đồng/m²; 01 căn nhà cấp bốn tường gạch xây, mái tôn có dán mút xốp xung nhà nền gạch men có đơn giá: 1.320.000 đồng/m²; 01

mái che khung sắt mái tôn có đơn giá: 389.000 đồng/m²; 01 sân bê tông có đơn giá: 72.000 đồng/m²; 01 trụ cổng có tiết diện 0,14m³ có đơn giá: 530.000 đồng/m³.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn vắng mặt và có đơn xin vắng mặt, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các bị đơn bà T1, ông D giữ nguyên ý kiến đã trình bày trong qua trình tiến hành tố tụng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thu G1 nguyên ý kiến đã trình bày trong qua trình tiến hành tố tụng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà S đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 như Thụ lý vụ án, tiến hành thu thập chứng cứ, xác minh chứng cứ, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành hòa giải, triệu tập nguyên đơn, bị đơn.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại các Điều 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng: Tòa án xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của đương sự theo quy định Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các Điều từ 93 đến 97 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về trình tự thụ lý thẩm phán đã thực hiện đúng quy định tại Điều 195 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, thông báo thụ lý cho đương sự và viện kiểm sát đúng quy định tại Điều 196 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Thẩm phán thực hiện đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Việc chuyển giao hồ sơ và gửi quyết định đưa vụ án ra xét xử thẩm phán đã thực hiện đúng quy định tại Điều 220 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 63, 239, 243, 249, 258, 260 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Thư ký tuân theo các Điều 51 và Điều 237 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của

minh. Bị đơn được tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa tuy nhiên bị đơn vắng mặt lần thứ hai bởi vậy Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung:

Xét hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T với bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thanh D lập thành văn bản đề ngày 11/8/2023, tiêu đề của hợp đồng là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Các bên lập văn bản và có ký tên nhưng không có công chứng, chứng thực. Kèm theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 11/8/2023 giữa ông Nguyễn Minh T với bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thanh D là Hợp đồng uỷ quyền giữa ông Nguyễn Minh T với bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thanh D lập ngày 11/8/2023 được công chứng tại Văn phòng C1.

Nội dung của hợp đồng uỷ quyền ngày 11/8/2023 là: thực hiện các công việc liên quan đến quyền sử dụng đất thửa đất số: 277, tờ bản đồ số: 16, tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương, diện tích: 403,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY487234 (số vào sổ cấp GCN: CS03452) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 31/12/2020.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T với bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thanh D lập ngày 11/8/2023 bằng văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực nên hợp đồng trên vi phạm quy định về hình thức mặc dù các bên có công chứng hợp đồng uỷ quyền ngày 11/8/2023.

Tuy nhiên theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015: “*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*”.

Xét ông T đã thanh toán toàn bộ số tiền theo hợp đồng là 2.300.000.000 đồng cho bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thanh D và bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thanh D cũng thừa nhận đã nhận đủ số tiền trên từ ông T. Ông T đã nhận phần đất từ bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thanh D từ năm 2023 cho đến nay. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thanh D có vi phạm quy định về hình thức nhưng các bên đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T với bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thanh D không bị vô hiệu về mặt hình thức theo Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao: “... Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân

thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 bên nguyên đơn đã thực hiện giao cho phía bị đơn 110.000.000 đồng, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực...”

Như vậy, mặc dù vào thời điểm chuyển quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà T1, ông D vi phạm điều kiện về hình thức phải được công chứng, chứng thực nhưng do ông T đã giao toàn bộ số tiền chuyển nhượng là 2.300.000.000 đồng cho bà T1, ông D, và bà T1, ông D cũng thừa nhận đã giao toàn bộ phần đất trên cho ông T quản lý, sử dụng. Ngoài ra giữa các bên còn ký kết hợp đồng uỷ quyền ngày 11/8/2023 để giao toàn quyền quản lý cho ông T đối với thửa đất trên và các bên cũng có ký kết hợp đồng đặt cọc thể hiện việc có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà T1, ông D vẫn được công nhận có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

Khi ký kết hợp đồng, hai bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; tham gia ký kết hợp đồng một cách tự nguyện, nội dung thoả thuận về chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên điều khoản về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hợp đồng có hiệu lực pháp luật và có ý nghĩa ràng buộc trách nhiệm pháp lý giữa hai bên.

Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T đối với bị đơn bà T1, ông D về việc công nhận giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà T1, ông D lập ngày 11/8/2023 đối với phần đất có diện tích 403,7m² thuộc thửa đất số 277, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh)

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY487234 (số vào sổ cấp GCN: CS03452) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 31/12/2020 và các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ những đánh giá phân tích nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với một phần yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút thì đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Nguyên đơn ông Nguyễn Minh T khởi kiện bị đơn bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thanh D về việc “Tranh chấp về hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất, uỷ quyền, đặt cọc”, phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 90/2025/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2025. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T với bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thanh D lập thành văn bản đề ngày 11/8/2023, tiêu đề của hợp đồng là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Các bên lập văn bản và có ký tên nhưng không có công chứng, chứng thực. Kèm theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 11/8/2023 giữa ông Nguyễn Minh T với bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thanh D là Hợp đồng uỷ quyền giữa ông Nguyễn Minh T với bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thanh D lập ngày 11/8/2023 được công chứng tại Văn phòng C1. Nội dung của hợp đồng uỷ quyền ngày 11/8/2023 là: thực hiện các công việc liên quan đến quyền sử dụng đất thửa đất số 277, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương, diện tích: 403,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY487234 (số vào sổ cấp GCN: CS03452) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 31/12/2020. Theo điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định: 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, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Theo Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T với bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thanh D lập ngày 11/8/2023 bằng văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực nên hợp đồng trên vi phạm quy định về hình thức mặc dù các bên có công chứng hợp đồng uỷ quyền ngày 11/8/2023. Tuy nhiên theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015: *“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”. Xét ông T đã thanh toán toàn bộ số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.300.000.000 đồng cho bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thanh D và bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thanh D cũng thừa nhận đã nhận đủ số tiền trên từ ông T. Ông T đã nhận phần đất từ bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thanh D từ năm 2023 cho đến nay. Các bên giữa ông T với bà T1, ông D đã có ký kết hợp đồng uỷ quyền được công chứng cùng ngày với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà T1, ông D có vi phạm quy định về hình thức nhưng các bên đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T với bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thanh D không bị vô hiệu về mặt hình thức.

[2.2] Xét nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T với bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thanh D lập ngày 11/8/2023, nội dung hợp đồng là thể hiện như sau: bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thanh D chuyển nhượng cho ông T quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 277, tờ bản đồ số 16, diện tích: 403,7m², địa chỉ: xã H, 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 CY487234 (số vào sổ cấp GCN: CS03452) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 31/12/2020 với giá chuyển nhượng là 2.300.000.000 đồng. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/8/2023 và việc giao nhận số tiền là 2.300.000.000 đồng, bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thanh D đã giao phần đất tranh chấp cho ông T quản lý, sử dụng được các đương sự thừa nhận là chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng giữa ông Nguyễn Minh T với bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thanh D lập ngày 11/8/2023 là có thật và bản chất trong vụ án này là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao: “... Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 *tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015* bên nguyên đơn đã thực hiện giao cho phía bị đơn 110.000.000 đồng, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực...”. Như vậy, mặc dù vào thời điểm chuyển quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà T1, ông D vi phạm điều kiện về hình thức phải được công chứng, chứng thực nhưng do ông T đã giao toàn bộ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.300.000.000 đồng cho bà T1, ông D, và bà T1, ông D cũng thừa nhận đã giao toàn bộ phần đất trên cho ông T quản lý, sử dụng. Ngoài ra giữa các bên còn ký kết hợp đồng uỷ quyền ngày 11/8/2023 để giao toàn quyền cho ông T đối với

thửa đất trên và các bên cũng có ký kết hợp đồng đặt cọc cũng được công chứng thể hiện việc có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/8/2023 giữa ông T với bà T1, ông D vẫn được công nhận có hiệu lực theo quy định của pháp luật. Khi ký kết hợp đồng, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; tham gia ký kết hợp đồng một cách tự nguyện, nội dung thỏa thuận về chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên điều khoản về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hợp đồng có hiệu lực pháp luật và có ý nghĩa ràng buộc trách nhiệm pháp lý giữa hai bên. Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T đối với bị đơn bà T1, ông D về việc công nhận giao dịch dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà T1, ông D lập ngày 11/8/2023 đối với phần đất có diện tích 403,7m² thuộc thửa đất số 277, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

[3] Đối với các yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện thì Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[4] Về chi phí tố tụng: Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì bị đơn phải chịu chi phí tố tụng, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí: Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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 thì bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là có cơ sở, phù hợp quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Điều 4, Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, điểm c khoản 1 Điều 92, Điều 96, các Điều 147, 217, 218, 227, 228, 244, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 117, Điều 119 và các Điều 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự 2015;

Điều 167 của Luật Đất đai 2013;

Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022;

Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân.

Căn cứ Luật phí và lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh T đối với bị đơn bà Lê Thị T1 và ông Nguyễn Thanh D về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T đối với bà Lê Thị T1 và ông Nguyễn Thanh D lập ngày 11 tháng 8 năm 2023 đối với phần đất phần đất có diện tích 403,7m² thuộc thửa đất số 277, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11 tháng 8 năm 2023 và hợp đồng uỷ quyền ngày 11 tháng 8 năm 2023, được Văn phòng C2 hợp đồng, có số công chứng 009891, quyền số 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD là có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Minh T được toàn quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất có diện tích 403,7m² (trong đó: 218,8m² đất CLN, 150m² ONT; 184,9m² thuộc HLATGTĐB) thuộc thửa đất số 277, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) và toàn bộ tài sản trên đất. Ông Nguyễn Minh T có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 403,7m² thuộc thửa đất số 277, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY487234 (số vào sổ cấp GCN: CS03452) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 31/12/2020 và căn cứ vào bản án này của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên độ, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh T đối với yêu cầu khởi kiện: hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2023 giữa ông Nguyễn Minh T và bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thanh D có số công chứng 005582, quyền số 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1; hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2023 giữa ông Nguyễn Minh T và bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thanh D; Kiến nghị huỷ Quyết định số 13/QĐ-CCTHADS ngày 18/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương về việc tạm dừng đăng ký thế chấp, chuyển quyền sở hữu, sử dụng tặng cho, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 277, tờ bản đồ số 16 của bà Lê Thị T1 và ông Nguyễn Thanh D.

Hậu quả của việc đình chỉ: thực hiện theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị T1 và ông Nguyễn Thanh D phải nộp số tiền là 3.299.048 đồng (ba triệu hai trăm chín mươi chín nghìn không trăm bốn mươi tám đồng) chi phí tố tụng để hoàn trả lại cho ông Nguyễn Minh T.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Minh T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Minh T số tiền: 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003408 ngày 27 tháng 02 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H); 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003429 ngày 05 tháng 3 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H); 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003751 ngày 11 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

Bà Lê Thị T1 và ông Nguyễn Thanh D cùng phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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.

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cổng thông tin điện tử Toà án (nếu có);
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Dũng