TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 10** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 818/2025/DS-ST
Ngày: 29-9-2025
V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Định.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Đúng.

2. Bà Phan Thị Tyết Hằng.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Đặng Thị Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Võ Kim Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 170/2020/TLST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2020 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 345/2025/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 4 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 346/2025/QĐST-DS ngày 13/5/2025, Thông báo về việc dời ngày mở phiên tòa xét xử số: 16/TB-TA ngày 09/6/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 08/2025/QĐST-DS ngày 08/7/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 23/2025/QĐST-DS ngày 05/8/2025 và Thông báo về việc dời ngày mở phiên tòa xét xử số: 15/TB-TA ngày 29/8/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1961 (Có đơn xin giải quyết vắng mặt).

1.2. Ông Lê Tấn K, sinh năm: 1980 (Đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông Lê Tấn K là:

1.2.1. Ông Lê Tấn L, sinh năm: 1960.

1.2.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1961.

1.2.3. Bà Phan Thị Kim T, sinh năm: 1982 (Có đơn xin giải quyết vắng mặt).

1.2.4. Bà Lê Ngọc Kim T, sinh ngày: 28/06/2007 (Có đơn xin giải quyết vắng mặt).

1.2.5. Trẻ Lê Ngọc Kim N, sinh ngày: 04/7/2014. Người đại diện hợp pháp của trẻ Nguyên là Bà Phan Thị Kim T, sinh năm: 1982.

Cùng địa chỉ: A ấp D, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. Ông **Lê Tấn T**, sinh năm: 1991 (Có đơn xin giải quyết vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số A ấp D, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bà Nguyễn Thị H và ông **Lê Tấn T** là luật sư **Trần Trung K**, sinh năm 1991 – Chi nhánh Văn phòng Luật sư B luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ trụ sở: B, đường V, ấp D, xã TX, huyện V, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) – Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Quan Quốc T, sinh năm: 1974.

Địa chỉ: D, phường V, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Cao T, sinh năm 1985. Địa chỉ: X khu phố D, Thị trấn X, huyện X, Thành Phố Hồ Chí Minh (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh) (theo văn bản ủy quyền ngày 09/10/2024) (Có đơn xin giải quyết vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ông Quan Quốc T là luật sư **Trần Vân L**, sinh năm: 1959 – Văn phòng Luật sư Trần Văn L thuộc Đoàn B. Địa chỉ: H, Phường D, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) – Có mặt.

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

3.1. Ông Lê Tấn L, sinh năm: 1960: Địa chỉ: A ấp D, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) – Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ông Lê Tấn L là luật sư **Trần Trung K**, sinh năm 1991 – Chi nhánh Văn phòng Luật sư B luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ trụ sở: B, đường V, ấp D, xã TX, huyện V, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) – Có mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm: 1969 và ông Nguyễn Hồng X. Cùng địa chỉ: G ấp B, xã B, huyện V, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) (Ông X và Bà L đều vắng mặt không lý do).

3.3. Ông **Phạm Hoàng P**, sinh năm: 1980. Địa chỉ: B ấp D, xã X, huyện V, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) – Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Cao T, sinh năm: 1985.

Địa chỉ: X khu phố D, Thị trấn X, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh) (theo văn bản ủy quyền ngày 09/10/2024) (Có đơn xin giải quyết vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông **Phạm Hoàng P** là luật sư **Trần Vân L**, sinh năm: 1959 – Văn phòng Luật sư Trần Văn L thuộc Đoàn B. Địa chỉ: H, Phường D, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) – Có mặt.

3.4. Ông **Nguyễn Quốc S**, sinh năm: 1984. Địa chỉ: H, Phường D, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường U, Thành phố Hồ Chí Minh) (Có đơn xin giải quyết vắng mặt).

3.5. Bà **Trần Thị Kim T**, sinh năm: 1991.

Địa chỉ: F ấp X, xã U, huyện V, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) (Có đơn xin giải quyết vắng mặt).

3.6. Ông **Vũ H**, sinh năm: 1973.

Địa chỉ: J ấp S, xã L, huyện O, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) (Có đơn xin giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Bà Nguyễn Thị H, ông Lê Tấn T và Ông Lê Tấn K (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông K gồm các ông bà: Lê Tấn L, Nguyễn Thị H, Phan Thị Kim T, Lê Ngọc Kim T và Lê Ngọc Kim Nguyên) trình bày:

Vào ngày 19/04/2002, Ông Lê Tấn L đã tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 169m^2 thuộc 01 phần thửa 460 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại địa chỉ A ấp D, xã B, huyện C, TP. HCM (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 350/QSDĐ do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 01/11/2001) với giá chuyển nhượng là 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng cho Ông Quan Quốc T. Vụ việc này Bà H, Ông K, ông T hoàn toàn không hay biết vì gia đình ông bà vẫn quản lý phần đất này cho đến hôm nay. Đây là đất của cha mẹ Ông L để lại cho gia đình và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình đứng tên Ông L từ năm 1995. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông L với Ông T đã được UBND xã An Phú Tây xác nhận vào ngày 22/04/2002. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông L và Ông T gia đình các ông bà chỉ phát hiện vào ngày 14/10/2019, khi Ông X cho người dỡ hàng rào của gia đình các ông bà và xây hàng rào mới. Sau khi sự việc xảy ra, ông Bà H, Kiệt, Thanh đã có đơn yêu cầu UBND xã giải quyết nhưng không hòa giải được. Tại UBND xã, Ông X thừa nhận đất này Ông T chuyển nhượng lại cho ông nhưng Ông X không cung cấp được hồ sơ chuyển nhượng.

Nay Bà H, ông T và Ông K (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông K gồm các ông bà: Lê Tấn L, Nguyễn Thị H, Phan Thị Kim T, Lê Ngọc Kim

T và Lê Ngọc Kim Nguyên) yêu cầu Tòa Tyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/04/2002 giữa Ông L với Ông T đối với diện tích 169m^2 thuộc 01 phần thửa 460 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại địa chỉ A ấp D, xã B, huyện C, TP. Hồ Chí Minh (nay là xã C, TP. Hồ Chí Minh) là vô hiệu.

Do Ông L không có nhận bất kỳ khoản tiền nào từ Ông T nên không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Hiện nay diện tích đất trên gia đình các ông bà vẫn đang quản lý và sử dụng.

Nguyên đơn thống nhất với Bản đồ hiện trạng vị trí do công ty đo đạc Hoàng Long lập ngày 05/4/2023, thống nhất với Chứng thư thẩm định giá của Công ty thẩm định giá Chân Trời Mới.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông Lê Tấn K là Bà Phan Thị Kim T đồng thời là giám hộ đương nhiên của Trẻ Lê Ngọc Kim N trình bày:

Nguyên vào ngày 14/10/2019, chồng bà và các nguyên đơn khác phát hiện Ông Quan Quốc T ngang nhiên cho người xây hàng rào trên phần đất hợp pháp của gia đình bà. Qua tìm hiểu, chồng bà phát hiện vào ngày 19/04/2002, Ông Lê Tấn L đã tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông Quan Quốc T đối với phần đất diện tích 169m^2 thuộc 01 phần thửa 460, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại địa chỉ: A ấp D, xã B, huyện C, TP. HCM (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 350/QSDĐ do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 01/11/2001) với giá chuyển nhượng là 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng.

Sau khi phát hiện việc này, chồng bà và các nguyên đơn khác đã nhiều lần yêu cầu Ông Quan Quốc T làm thủ tục hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất có diện tích là 169m^2 trên, vì các lý do sau đây:

Thứ nhất, không có việc giao nhận tiền. Mặc dù trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Lê Tấn L và Ông Quan Quốc T ghi giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng nhưng trên thực tế Ông Lê Tấn L cũng như tất cả thành viên trong gia đình chồng bà và các nguyên đơn khác không ai nhận bất kỳ số tiền nào từ Ông Quan Quốc T.

Thứ hai, không có sự bàn giao đất, vì trên thực tế gia đình chồng bà và các nguyên đơn khác vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng, không có tranh chấp với ai phần đất này cho đến hôm nay.

Thứ ba, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện bất kỳ điều khoản của hợp đồng này. Các bên không làm thủ tục tách sổ, sang tên đăng bộ theo quy định pháp luật.

Thứ tư, phần đất có diện tích là 169m^2 thuộc 01 phần thửa 460 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại địa chỉ A ấp D, xã B, huyện C, TP. HCM (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 350/QSDĐ do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 01/11/2001) được Nhà nước cấp cho hộ gia đình do Ông Lê Tấn L đứng tên đại diện. Do đó, chồng bà và các nguyên đơn khác cùng với Ông Lê Tấn L là những người đồng sở hữu hợp pháp quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích là 169m^2 trên, việc

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Lê Tấn L và Ông Quan Quốc T là hoàn toàn không đúng theo quy định của pháp luật.

Chồng bà và các nguyên đơn khác đã nhiều lần yêu cầu Ông Quan Quốc T và Ông Lê Tấn L làm thủ tục hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất có diện tích là 169m^2 thuộc 01 phần thửa 460, tờ bản đồ số 4, Ty nhiên chỉ có Ông Lê Tấn L đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn Ông Quan Quốc T vẫn không đồng ý và vẫn ngang nhiên xây hàng rào trên phần đất này. Chính vì lý do đó, chồng bà và các nguyên đơn khác đã làm đơn khởi kiện đề ngày 02 tháng 03 năm 2020 đến Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh để yêu cầu Tòa án giải quyết.

Nay bà có ý kiến như sau:

1. Bà đồng ý với tất cả các ý kiến trước đây của Ông Lê Tấn K.

2. Bà thống nhất với tất cả các ý kiến khác của các nguyên đơn còn lại là Bà Nguyễn Thị H và ông Lê Tấn T.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông Lê Tấn K là Bà Lê Ngọc Kim T trình bày:

Bà hoàn toàn thống nhất với nội dung trong đơn khởi kiện và lời khai của nguyên đơn. Bà không có ý kiến gì khác và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị H và ông Lê Tấn T là luật sư Trần Trung K có ý kiến như sau:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19 tháng 04 năm 2002 do Ông Lê Tấn L ký đối với thửa đất số 460 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại địa chỉ: 309A/12, ấp 1 xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh (nay xã Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh) chuyển nhượng cho Ông Quan Quốc T là vô hiệu.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng, công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn, bởi các lý do như sau:

- Về chủ thể có Quyền ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 350/QSDĐ ngày 02 tháng 6 năm 1995 được cấp cho hộ gia đình Ông Lê Tấn L.

Tại thời điểm cấp giấy (ngày 02 tháng 6 năm 1995) hộ Ông Lê Tấn L gồm có các thành viên: Nguyễn Thị H, Lê Tấn L, Lê Tấn K, Lê Tấn T (kèm hộ khẩu trích lục tại cơ quan Công an).

Đất đai là tài sản chung hợp nhất, đối chiếu quy định của pháp luật thì Chủ thể có quyền sử dụng đất là toàn bộ hộ gia đình của Ông Lê Tấn L với các thành viên như đã nêu ở trên.

Hợp đồng chuyển nhượng đất số 376/CN ngày 19/04/2002 của Ông Lê Tấn L chuyển nhượng cho Ông Quan Quốc T không có các thành viên khác ký hợp đồng này, như vậy hợp đồng này đã vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Căn cứ quy định tại Luật Đất đai năm 1993, Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/03/1999 về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì cá nhân Ông Lê Tấn L không đủ điều kiện ký trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Ông Quan Quốc T năm 2002.

Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015:

"Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định".

- **Về Điều kiện, hạn mức tách thửa (** Quyết định 100/2024/QĐ-UBND):

Thửa đất 460, tờ bản đồ số 4 có diện tích 668 m^2 loại đất TLN.

Căn cứ Quyết định số 499-QĐ/ĐC ngày 27/7/1995 Tổng cục Địa chính ban hành, quy định mẫu sổ địa chính, sổ mục kê đất, sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ theo dõi biến động đất đai; trong đó, quy định loại đất với "mục đích để ở" ký hiệu bằng chữ "T".

Ty nhiên, việc kết luận cụ thể nội dung ký hiệu loại đất (chữ "T") trên Giấy chứng nhận đã cấp (có phải toàn bộ là đất ở hay không) phải dựa trên tình hình triển khai thực hiện công tác đăng ký, cấp Giấy chứng nhận tại địa phương mới có thể kết luận được.

Căn cứ Quyết định 64/2001/QĐ-UB của UBND thành phố Hồ Chí Minh ngày 30/07/2001 thì hạn mức đất ở tại xã An Phú Tây là 300m^2, như vậy thửa đất 460 này có 02 loại đất là đất Thổ (T) và đất Cây Lâu năm (LN).

Căn cứ Quyết định 100/2024/QĐ-UBND ngày 31/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh thì thửa 460 không đủ điều kiện tách thửa đối với diện tích 160.7 m^2 như yêu cầu của Ông Quan Quốc T.

- **Đối với việc thực hiện hợp đồng trên thực tế:**

Qua phần hỏi tại phiên tòa cũng như các tài liệu chứng cứ tại vụ án, không có tài liệu nào thể hiện Ông Quan Quốc T đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán 150.000.000 đồng, không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện việc chuyển giao tài sản của hộ Ông Lê Tấn L cho Ông Quan Quốc T, Ông T cũng không chứng minh được mình là người đang trực tiếp quản lý sử dụng.

Thực tế trong quá trình này, gia đình Ông Lê Tấn L vẫn trực tiếp quản lý sử dụng, thực hiện thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất bao gồm cả phần tranh chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn nhưng bị đơn và người liên quan không ai phải đối hoặc có ý kiến tranh chấp.

Bên cạnh đó, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán đã lập biên bản cũng như hỏi các đương sự về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng nhưng bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều không có nhu

cầu giải quyết nên việc Tòa án không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

Bị đơn Ông Quan Quốc T có người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là Ông Nguyễn Cao T trình bày:

Trước yêu cầu của bên nguyên đơn thì bên Ông T có ý kiến không đồng ý Tyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (chuyển nhượng một phần đất có diện tích là 169m^2 thuộc thửa 460 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại địa chỉ A ấp D, xã B, huyện C, TP. HCM - Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 350/QSDĐ do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 01/11/2001) giữa Ông Lê Tấn L và Ông Quan Quốc T lập ngày 19/04/2002 là vô hiệu.

Ông Quan Quốc T là người đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trực tiếp quản lý sử dụng từ ngày 19/04/2002 đối với phần đất có diện tích bằng 169m^2 (thuộc thửa 460 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại địa chỉ A ấp D, xã B, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh). Cụ thể như sau:

Thứ 1: Ông Quan Quốc T đã nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích bằng 169m^2 (thuộc thửa 460 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại địa chỉ A ấp D, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh) từ Ông Lê Tấn L. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ("QSDĐ") giữa Ông Quan Quốc T (bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất) và Ông Lê Tấn L (bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất) được Ủy Ban Nhân Dân xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh chứng nhận ngày 22/04/2022 là hợp đồng hoàn toàn hợp pháp, được chứng thực theo đúng quy định của pháp luật. Hơn nữa giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đã hoàn thành.

+ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã được chứng thực.

+ Ông Quan Quốc T đã hoàn thành trả tiền đầy đủ cho bên chuyển nhượng QSDĐ là Ông Lê Tấn L.

+ Ông Lê Tấn L và gia đình đã giao đất cho Ông Quan Quốc T quản lý sử dụng ngay sau khi chuyển nhượng.

Thứ 2: Tại thời điểm chuyển nhượng QSDĐ, ngày 19/04/2002, gia đình Ông Lê Tấn L gồm vợ Ông L là Bà Nguyễn Thị H và các con Ông L: Ông Lê Tấn K, ông Lê Tấn T; là các nguyên đơn trong vụ án này; đều biết rõ và không phản đối việc chuyển nhượng QSDĐ này. Đồng thời lúc Ông Quan Quốc T trả tiền cho Ông Lê Tấn L thì vợ và các con Ông L đều biết rất rõ và cùng nhận tiền. Ngoài ra, sau khi nhận tiền thì chính Ông L cùng vợ con là người tiến hành giao đất cho Ông Quan Quốc T quản lý sử dụng.

Thứ 3: Kể từ ngày 19/04/2002, Ông Quan Quốc T là người trực tiếp quản lý sử dụng phần diện tích đất nêu trên. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 19/04/2002, Ông Quan Quốc T liên tục yêu cầu Ông L tiến hành thủ tục tách thửa và cấp giấy chứng nhận cho Ông Quan Quốc T nhưng Ông L tìm mọi lý do để kéo dài và gây khó khăn. Mỗi lần Ông Quan Quốc T yêu cầu giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục tách thửa thì vợ chồng Ông L, Bà H lại xin thêm tiền, yêu cầu Ông Quan Quốc T phải trả thêm tiền, nếu

không trả thì Ông L, Bà H không làm thủ tục tách thửa. Đó là lý do đến thời điểm hiện tại Ông Quan Quốc T vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho diện tích 169 m^2 đất nêu trên.

Thứ 4: Vào ngày 06/11/2019, Ông Quan Quốc T chuyển nhượng 169 m^2 đất nêu trên cho Bà Nguyễn Thị Kim L. Hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất ngày 06/11/2019, hình thức là hợp đồng viết tay. Lý do vì chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chưa thể tiến hành ký công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vào ngày 29/02/2020, Bà Nguyễn Thị Kim L chuyển nhượng 169m^2 đất nêu trên cho ông Nguyễn Quốc S. Hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức hợp đồng viết tay. Lý do vì chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chưa thể tiến hành ký công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vào ngày 08/03/2022, ông Nguyễn Quốc S chuyển nhượng 169m^2 đất nêu trên cho ông Phạm Hoàng P. Hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức hợp đồng viết tay. Lý do vì chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chưa thể tiến hành ký công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Từ ngày 08/03/2022 đến thời điểm hiện tại: 169 m^2 đất nêu trên do ông Phạm Hoàng P trực tiếp quản lý sử dụng.

Như vậy có thể thấy rằng:

- Ông Quan Quốc T đã nhận chuyển nhượng 169m^2 đất nêu trên hoàn toàn hợp pháp, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã được chứng nhận hợp pháp, Ông Quan Quốc T đã trả tiền đầy đủ cho bên chuyển nhượng, bên chuyển nhượng đã giao đất cho Ông Quan Quốc T quản lý sử dụng trong một thời gian rất dài từ 19/04/2002 đến 2020 mà không có bất kỳ tranh chấp nào; giao dịch đã hoàn tất từ ngày 19/04/2002;

Sau nhiều lần chuyển nhượng qua nhiều người khác nhau, hiện nay thửa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Phạm Hoàng P, do Ông P trực tiếp quản lý sử dụng.

Nay căn cứ theo Bản Đồ Hiện Trạng vị trí do Công ty TNHH Đo Đạc - Thiết Kế Xây Dựng - Dịch vụ Bất Động Sản Hoàng Long lập ngày 05/04/2023 thì phần đất nêu trên có tổng diện tích là 160.7 m^2 với thông tin thửa đất như sau: số thửa 460 (thửa phân chiết 460-1) tờ bản đồ thứ 04 (tài liệu 02/CT-UB); tương ứng số thửa 24 (thửa phân chiết 24-1) tờ bản đồ thứ 23 (tài liệu BĐĐC).

Nay ông đại diện Ông Quan Quốc T có ý kiến như sau:

- Bác bỏ toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 376/CN lập ngày 19/04/2002, được UBND xã An Phú Tây chứng thực ngày 22/04/2002, về việc

chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 160.7 m^2 đất nêu trên giữa Ông Quan Quốc T và Ông Lê Tấn L đã có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận Ông Quan Quốc T được quyền sử dụng 160.7 m^2 đất nêu trên.

- Kiến nghị UBND huyện Bình Chánh thu hồi một phần quyết định số 162/QĐ-UB ngày 02/06/1995 của UBND huyện Bình Chánh liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 350/QSDĐ do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 01/11/2001 đối với phần đất có diện tích bằng 160.7 m^2 thuộc một phần thửa 460 (thửa phân chiết 460-1) tờ bản đồ thứ 04 (tài liệu 02/CT-UB); hay thuộc thửa 24 (thửa phân chiết 24-1) tờ bản đồ thứ 23 (tài liệu BĐĐC) tại địa chỉ A ấp D, xã B, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh để cấp lại Giấy chứng nhận cho ông Quan Quốc Thanh.

- Ông Quan Quốc T được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sử Dụng Đất Quyền sở hữu Tài sản gắn liền với đất đối với 160.7 m^2 đất nêu trên.

- Ghi nhận sự tự nguyện của Ông Quan Quốc T theo nội dung như sau: Sau khi Ông Quan Quốc T được công nhận quyền sử dụng đất và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận Quyền sử Dụng Đất Quyền sở hữu Tài sản gắn liền với đất đối với 160.7 m^2 đất nêu trên; Ông Quan Quốc T cam kết sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông Phạm Hoàng P để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Hoàng P.

Ông thống nhất với Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty đo đạc Hoàng Long lập ngày 05/4/2023, thống nhất với Chứng thư thẩm định giá của Công ty thẩm định giá Chân Trời Mới.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ông Quan Quốc T là luật sư Trần Vân L có ý kiến như sau:

*** Quan điểm của Luật sư Linh đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:**

- Thứ nhất: Luật sư Linh cho rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, bởi lẽ: Theo quy định tại điều 2 và điều 10 của Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất cũng như Thông tư 1883/2001/TT-TCĐC ngày 12/11/2001 của Tổng cục Địa chính về việc hướng dẫn các hoạt động để thực hiện các quyền của người sử dụng đất thể hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình thì không quy định phải có tên hay có văn bản của các thành viên hộ gia đình cho phép chủ hộ thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Chính vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Ông L cho Ông T thực hiện tại UBND xã An Phú Tây là đúng theo quy định của pháp luật.

Thứ hai: Luật sư Linh cho rằng yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn mâu thuẫn với tài liệu chứng cứ và không phù hợp với thực tế của việc chuyển nhượng đất giữa Ông L và Ông T, có chứng cứ thể hiện việc Ông L chuyển nhượng đất cho

Ông T và các nguyên đơn biết nhưng không phản ứng tức là đồng tình với việc chuyển nhượng này.

Thứ ba: giao dịch của Bà H và Ông L khi bán đất cho ông Vũ H thể hiện có mối liên hệ với việc chuyển nhượng đất cho Ông T sau này.

Thứ tư: Việc các nguyên đơn gửi đơn tranh chấp đất ra Ủy ban nhân dân xã vào ngày 11/11/2019 tức là hơn 17 năm sau mới tranh chấp là khó chấp nhận.

Thứ năm: Ông Phạm Hoàng P là người đang quản lý thửa đất và để đồ trong thửa đất nhưng gia đình Ông L, Bà H không phản đối (thể hiện qua Vi bằng số 218/2025/VB-TPLQ11 ngày 28/5 - 02/6/2025 ghi nhận trên diện tích đất Bà H đang khởi kiện có các tài sản do Ông P để trên đất).

*** Quan điểm của Luật sư Linh đối với giao dịch giữa Ông L và Ông T:**

Điều 31 Luật đất đai năm 1993 quy định thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất ở nông thôn làm tại Ủy ban nhân dân xã, vì vậy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa Ông L và Ông T là phù hợp pháp luật.

Từ những vấn đề nêu trên, Luật sư Linh cho rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ và có chứng cứ thể hiện nguyên đơn không phản đối việc Ông L ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho Ông T.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa Tyên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Ông L với Ông T là vô hiệu đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hoàng P trình bày ý kiến:

Ngày 08/3/2022, ông có mua của ông Nguyễn Văn Sự phần đất diện tích 169 m^2 thuộc 01 phần thửa 460 tờ bản đồ số 04 tọa lạc xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh với giá 950.000.000 (Chín trăm năm mươi triệu) đồng, ông đã thanh toán đủ tiền cho Ông S, Ông S đã giao đất cho ông sử dụng với hiện trạng đất đã có hàng rào xung quanh và trên đất có cửa nhôm kiếng, bồn nước, khai nhựa, ông có để thêm máy giặt hư vào phần đất đã mua và khóa cửa lại. Phần đất ông mua của Ông S trước đây Ông S mua của Bà L, Bà L mua của Ông T nhưng do Ông T đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã (Ông T nhận chuyển nhượng phần đất này của Ông Lê Tấn L, Ông L đã được cấp Giấy chứng nhận) nên Ông T và Bà L thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa Ông T và Bà L để Ông T giao dịch trực tiếp với Ông S thông qua lập vi bằng tại Thừa phát lại.

Nay Ông Lê Tấn L yêu cầu Tòa Tyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 169m^2 thuộc 01 phần thửa 460 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh giữa Ông Lê Tấn L và Ông Quan Quốc T lập ngày 19/04/2002 là vô hiệu thì ông không đồng ý với lý do là Ông Lê Tấn L đã bán cho Ông Quan Quốc T phần đất trên được Ủy ban nhân dân xã xác nhận vào ngày 22/4/2002 và đã được đo đạc bởi Công ty TNHH dịch vụ thương mại Đo Đạc Bản

Đồ Quan San xác lập vào ngày 20/4/2022 trong đó có Ông Lê Tấn L và Ông Quan Quốc T ký tên.

Tại phiên tòa, Ông P có ý kiến như sau: Trường hợp Tòa Tyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Lê Tấn L và Ông Quan Quốc T vô hiệu thì ông yêu cầu Tòa Tyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc S và ông vô hiệu và buộc Ông S trả lại cho ông số tiền đã nhận là 950.000.000 (chín trăm năm mươi triệu) đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hoàng P là Ông Nguyễn Cao T trình bày: Ông có ý kiến và yêu cầu giống như ý kiến và yêu cầu của ông trình bày trong phần đại diện bị đơn Ông Quan Quốc T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Hoàng P là luật sư Trần Vân L có ý kiến giống với ý kiến của luật sư Linh trình bày trong phần bảo vệ bị đơn Ông Quan Quốc T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim T trình bày:

Ngày 08/3/2022, chồng bà (ông Phạm Hoàng P) có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Quốc S diện tích 169 m^2 đất thuộc thửa 460, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại 309 A/12 ấp 1, xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Phạm Hoàng P đã thanh toán đủ tiền cho ông Nguyễn Quốc S, hiện nay ông Phạm Hoàng P đang quản lý sử dụng diện tích đất này. Bà xác nhận số tiền ông Phạm Hoàng P nhận chuyển nhượng đất là tiền riêng của Ông P do Ông P kinh doanh riêng, bà không tham gia vào việc kinh doanh của Ông P.

Nay Tòa đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà không yêu cầu Tòa giải quyết vấn đề gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Lê Tấn L trình bày:

Nguyên vào ngày 19/04/2002, do bị ép buộc nên ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 169m^2 thuộc 01 phần thửa 460 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại địa chỉ A ấp D, xã B, huyện C, TP. HCM (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 350/QSDĐ do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 01/11/2001) với giá chuyển nhượng là 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng cho Ông Quan Quốc T để trừ khoản nợ, vì vậy không có việc đặt cọc và không có việc nhận tiền. Vụ việc này gia đình ông hoàn toàn không hay biết và gia đình ông vẫn quản lý phần đất này cho đến hôm nay. Đây là đất của cha mẹ ông để lại cho gia đình ông và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Hộ gia đình ông từ năm 1995. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và Ông T được UBND xã An Phú Tây xác nhận vào ngày 22/04/2002. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, Ông T không có liên lạc nên ông cũng không biết Ông T ở đâu. Đến ngày 14/10/2019, Ông X cho người dỡ hàng rào của gia đình ông và xây hàng rào mới, ngay khi sự việc xảy ra, gia đình ông đã có đơn yêu cầu UBND xã giải quyết nhưng không hòa giải được, tại UBND xã, Ông X thừa nhận đất này do Ông T chuyển nhượng lại cho Ông X nhưng Ông X không cung cấp được hồ sơ chuyển nhượng.

Tại phiên tòa hôm nay, ông yêu cầu Tòa Tyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và Ông Quan Quốc T lập ngày 19/04/2002 là vô hiệu đồng thời ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc Tyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu vì ông không có nhận tiền của Ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc S trình bày ý kiến:

Trong khoảng thời gian năm 2020, ông có mua của Bà Nguyễn Thị Kim L phần đất diện tích 169m^2 thuộc 01 phần thửa 460 tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền 750.000.000 (Bảy trăm năm mươi triệu) đồng, ông đã đặt cọc cho Bà L 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng nhưng do Ông Quan Quốc T đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng giữa Ông T với Ông Lê Tấn L do đó ông và Bà L có thỏa thuận để Ông Quan Quốc T đứng ra giao dịch mua bán chuyển nhượng phần đất với ông. Nên ngày 10/3/2020, Ông Quan Quốc T và ông có lập vi bằng thừa phát lại với nội dung là Ông T chuyển nhượng cho ông phần đất trên và đã nhận đủ 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng của ông sau đó Ông T đưa lại cho Bà L số tiền 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng nói trên. Bà L đã giao đất cho ông sử dụng. Trong thời gian sử dụng đất, ông có để một số cửa nhôm, bồn nước, chậu nhựa và khóa cửa lại. Đến ngày 08/3/2022, ông có chuyển nhượng lại phần đất trên cho ông Phạm Hoàng P với số tiền 950.000.000 (Chín trăm năm mươi triệu) đồng, ông đã nhận đủ tiền từ Ông P và ông đã giao đất cho Ông P sử dụng.

Thời điểm ông mua đất của Bà L, ông cũng biết được phần đất này đã được Ủy ban nhân dân Huyện Bình Chánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Lê Tấn L.

Trong quá trình Ông P sử dụng phần đất trên thì xảy ra tranh chấp, gia đình Ông L khởi kiện Ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông L với Ông T.

Nay Ông L yêu cầu Tòa Tyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông L và Ông T lập ngày 19/04/2002 là vô hiệu thì ông không đồng ý với lý do là Ông L đã bán cho Ông T phần đất trên được Ủy ban nhân dân xã xác nhận vào ngày 22/4/2002 và đã được đo đạc bởi Công ty TNHH dịch vụ thương mại Đo Đạc Bản Đồ Quan San xác lập vào ngày 20/4/2022 trong đó có Ông L và Ông T ký tên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ H trình bày: Vào tháng 10 năm 2001, ông có mua phần đất diện tích 169m^2 tại ấp 1 xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh của vợ chồng Ông Lê Tấn L, Bà Nguyễn Thị H với số tiền 59.150.000 (Năm mươi chín triệu một trăm năm mươi nghìn) đồng, hồ sơ gồm có: Giấy nhận tiền cam kết và bản vẽ thửa đất.

Khoảng 06 tháng sau, ông sang nhượng phần đất trên cho Ông Quan Quốc T ngụ ở Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng, ông có dẫn Ông T trực tiếp gặp vợ chồng Ông L và Bà H để Ông L, Bà H ký sang nhượng lại cho Ông T, ông có cho thêm Ông L, Bà H số tiền

10.000.000 đồng và Ông L, Bà H đã đồng ý ký. Nay gia đình Ông L và Ông T tranh chấp với nhau thì ông không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng X và Bà Nguyễn Thị Kim L đều vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án nên không thể ghi nhận ý kiến của Ông X và Bà L.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu về việc Tân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

+ Về tố tụng: Việc Tân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Ty nhiên, thời hạn chuẩn bị xét xử chưa đảm bảo theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Luật đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn; về án phí: bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, quá trình thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

[1.1] Bà Nguyễn Thị H, ông Lê Tấn T và Ông Lê Tấn K (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông K gồm các ông bà: Lê Tấn L, Nguyễn Thị H, Phan Thị Kim T, Lê Ngọc Kim T và Lê Ngọc Kim Nguyên) khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Ông Quan Quốc T. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Đối tượng tranh chấp là đất đai tại địa bàn huyện Bình Chánh, nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh (này là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh).

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị H và ông Lê Tấn T đều có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Ông Lê Tấn K là Bà Lê Ngọc Kim T và Bà Phan Thị Kim T (đồng thời Bà T là giám hộ đương nhiên của Trẻ Lê Ngọc Kim N) đều có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Ông Nguyễn Cao T đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ông Quan Quốc T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hoàng P có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà

Trần Thị Kim T, ông Vũ H và ông Nguyễn Quốc S đều có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Hồng X đều vắng mặt không lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các ông bà có tên nêu trên là phù hợp với quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về áp dụng pháp luật: Do giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn được xác lập vào năm 2002, thời điểm Bộ luật dân sự năm 1995 có hiệu lực, Luật đất đai năm 1993. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995, Luật đất đai năm 1993 và các văn bản hướng dẫn làm cơ sở để giải quyết vụ án.

[4] Do không có đương sự nào yêu cầu áp dụng thời hiệu, nên Tòa án không xem xét thời hiệu.

[5] Căn cứ theo Bản Đồ Hiện Trạng vị trí do Công ty TNHH Đo Đạc - Thiết Kế - Xây Dựng - Dịch vụ Bất Động Sản Hoàng Long lập ngày 05/04/2023 thì phần đất tranh chấp có tổng diện tích là 150.9 m^2 thuộc 01 phần thửa 460 (thửa phân chiết 460-1) tờ bản đồ thứ 04 (tài liệu 02/CT-UB); tương ứng số thửa 24 (thửa phân chiết 24-1) tờ bản đồ thứ 23 (tài liệu BĐĐC) tọa lạc xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 350/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 01/11/2001 cho hộ Ông Lê Tấn L.

[6] Căn cứ công văn số 36/UBND ngày 05/01/2024 của Ủy ban nhân dân xã An Phú Tây thông tin như sau:

- "Theo hồ sơ lưu trữ tại xã thì phần đất thuộc thửa đất số 460, tờ bản đồ số 4, theo tài liệu 02/CT-UB do Ông Lê Tấn L kê khai đăng ký và đã được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 350/QSDĐ ngày 02 tháng 6 năm 1995 (cấp đổi ngày 01 tháng 11 năm 2001) cho hộ Ông Lê Tấn L".

... .

"Năm 2002, Ông Lê Tấn L chuyển nhượng một phần đất thuộc thửa đất số 460, tờ bản đồ số 4, theo tài liệu 02/CT-UB, với diện tích 169m^2 cho Ông Quan Quốc T (theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 376/CN lập ngày 19 tháng 04 năm 2002 được Ủy ban nhân dân xã An Phú Tây xác nhận ngày 22 tháng 04 năm 2002) và chưa đăng ký và cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 350/QSDĐ ngày 02 tháng 6 năm 1995 (cấp đổi ngày 01 tháng 11 năm 2001) cho hộ Ông Lê Tấn L".

[7] Xét Đơn yêu cầu độc lập của ông Phạm Hoàng P: Ngày 05/8/2025, ông Phạm Hoàng P gửi đơn yêu cầu độc lập đề ngày 05/8/2025 gửi đến Tòa án nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: *" Trường hợp Tòa Tyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông T và Ông L vô hiệu thì tôi yêu cầu Tòa án Tyên hợp đồng mua bán đất giữa tôi và ông Nguyễn Quốc S vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đồng thời yêu cầu ông Nguyễn Quốc S phải trả lại cho tôi số tiền 950.000.000 đồng".*

Ngày 27/12/2024, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh) lập biên bản về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ.

Ngày 14/4/2025, Tòa án ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Căn cứ vào Điều 186, Điều 187 và khoản 2 Điều 201 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử không xem xét đơn yêu cầu độc lập của ông Phạm Hoàng P gửi cho Tòa ngày 05/8/2025 sau thời điểm Tòa lập biên bản về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ.

Trong trường hợp ông Phạm Hoàng P cho rằng quyền và lợi ích của mình bị ông Nguyễn Quốc S hoặc cá nhân, cơ quan, tổ chức khác xâm phạm liên quan đến phần đất có diện tích 169 m^2 thuộc 01 phần thửa 460, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại địa chỉ: A ấp D, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) thì ông Phạm Hoàng P có quyền khởi kiện ông Nguyễn Quốc S hoặc cá nhân, cơ quan, tổ chức khác bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[8] Về yêu cầu khởi kiện của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[8.1] Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/4/2002 giữa Ông Lê Tấn L với Ông Quan Quốc T, Hội đồng xét xử xét thấy:

[8.2.1] Về hình thức: Vào ngày 19/04/2002, Ông Lê Tấn L với Ông Quan Quốc T có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung Ông T nhận chuyển nhượng của Ông L diện tích 169 m^2 đất, loại đất: TLN, thuộc 01 phần thửa 460, tờ bản đồ số 4, tọa lạc xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng, hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã An Phú Tây vào ngày 22/4/2002.

Tại khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định: "*Hình thức giao dịch phù hợp với quy định của pháp luật"*;

Tại Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định: "*Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền"*;

Tại Điều 75 Luật đất đai năm 1993 quy định: *"... Việc chuyển nhượng phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép ..."*;

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Lê Tấn L với ông Quan Quốc Thanh lập ngày 19/4/2002 không vi phạm về mặt hình thức.

[8.2.2] Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Lê Tấn L với ông Quan Quốc Thanh lập ngày 19/04/2002.

Căn cứ sổ hộ khẩu gia đình số 160032176 do Công an Huyện Bình Chánh cung cấp, tại thời điểm hộ Ông Lê Tấn L được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 350/QSDĐ ngày 02/6/1995 (cấp đổi ngày 01/11/2001) đối với phần đất các bên tranh chấp, hộ gia đình Ông L gồm có 04 thành viên: Ông Lê Tấn L, Bà Nguyễn Thị H, Ông Lê Tấn K (chết năm 2020)

và ông Lê Tấn T. Ty nhiên, tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 19/04/2002 chỉ có Ông Lê Tấn L ký hợp đồng chuyển nhượng với Ông Quan Quốc T. Còn Bà Nguyễn Thị H và Ông Lê Tấn K sinh năm 1980 (tại thời điểm chuyển nhượng Ông K 22 Tổi) không ký vào hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nêu trên, Bà H và Ông K cũng không có ủy quyền cho Ông L ký hợp đồng chuyển nhượng với Ông T. Đối với ông Lê Tấn T sinh năm 1991 (tại thời điểm chuyển nhượng ông T 11 Tổi), trong Hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện Ông L đại diện hợp pháp cho trẻ Thanh ký chuyển nhượng với Ông T. Hiện tại, nguyên đơn cũng không đồng ý chuyển nhượng diện tích đất trên cho Ông T. Việc Ông L tự ý chuyển nhượng diện tích đất trên cho Ông T mà không có sự đồng ý của nguyên đơn Bà H, ông T và Ông K là vi phạm việc định đoạt tài sản chung trong hộ gia đình.

Theo Điều 116 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định về Hộ gia đình:

1- Những hộ gia đình mà các thành viên có tài sản chung để hoạt động kinh tế chung trong quan hệ sử dụng đất, trong hoạt động sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp và trong một số lĩnh vực sản xuất, kinh doanh khác do pháp luật quy định, là chủ thể trong các quan hệ dân sự đó.

2- Những hộ gia đình mà đất ở được giao cho hộ cũng là chủ thể trong quan hệ dân sự liên quan đến đất ở đó.

Theo Điều 118 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định về Tài sản chung của hộ gia đình:

Tài sản chung của hộ gia đình gồm tài sản do các thành viên cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho chung và các tài sản khác mà các thành viên thỏa thuận là tài sản chung của hộ.

Quyền sử dụng đất hợp pháp của hộ gia đình cũng là tài sản chung của hộ.

Theo Điều 119 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định về Trách nhiệm dân sự của hộ gia đình:

1- Hộ gia đình phải chịu trách nhiệm dân sự về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự do người đại diện xác lập, thực hiện nhân danh hộ gia đình.

2- Hộ gia đình chịu trách nhiệm dân sự bằng tài sản chung của hộ; nếu tài sản chung của hộ không đủ để thực hiện nghĩa vụ chung của hộ, thì các thành viên phải chịu trách nhiệm liên đới bằng tài sản riêng của mình.

Tại Điều 237 Bộ luật dân sự năm 1995 về quy định: Định đoạt tài sản chung:

1- Mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền định đoạt phần quyền sở hữu của mình theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

2- Việc định đoạt tài sản chung hợp nhất được thực hiện theo thỏa thuận của các chủ sở hữu chung hoặc theo quy định của pháp luật.

3- Trong trường hợp một chủ sở hữu chung bán phần quyền sở hữu của mình, thì chủ sở hữu chung khác được quyền ưu tiên mua. Trong thời hạn ba tháng đối với tài sản chung là bất động sản, một tháng đối với tài sản chung là động sản, kể

từ ngày các chủ sở hữu nhận được thông báo về việc bán và các điều kiện bán mà không có chủ sở hữu chung nào mua, thì chủ sở hữu đó được quyền bán cho người khác.

4- Trong trường hợp một trong các chủ sở hữu chung từ bỏ phần quyền sở hữu của mình hoặc khi người này chết mà không có người thừa kế, thì phần quyền sở hữu đó thuộc Nhà nước.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Lê Tấn L với Ông Quan Quốc T lập ngày 19/4/2002 đã vi phạm về nội dung.

Theo quy định tại Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu.

1- Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập.

2- Khi giao dịch dân sự vô hiệu, thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Tỳ từng trường hợp, xét theo tính chất của giao dịch vô hiệu, tài sản giao dịch và hoa lợi, lợi tức thu được có thể bị tịch thu theo quy định của pháp luật.

Hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên tại thời điểm xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/04/2002 giữa Ông L với Ông T, Ông L cho rằng không nhận số tiền 150.000.000 đồng từ phía Ông T, Ông T không chứng minh được việc có giao số tiền 150.000.000 đồng cho Ông L. Do đó, Ông L không có nghĩa vụ hoàn trả cho Ông T số tiền 150.000.000 đồng. Ông L không giao đất cho Ông T sử dụng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn do Ông L giữ và đem thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Bình Chánh trong một thời gian dài hơn 10 năm (từ ngày 07/01/2009-18/9/2019) mà phía Ông T và người liên quan không có ý kiến. Ông T không chứng minh được quyền quản lý, sử dụng thực tế đối với phần đất tranh chấp. Do đó, lời trình bày của Ông L cho rằng gia đình Ông L vẫn trực tiếp quản lý sử dụng phần đất tranh chấp là có cơ sở.

Ngoài ra, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 350/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 02 tháng 6 năm 1995 (cấp đổi ngày 01 tháng 11 năm 2001) cho hộ Ông Lê Tấn L thửa đất tranh chấp 460 có ký hiệu"TLN" được hiểu là đất trồng cây lâu năm (CLN), thuộc nhóm đất nông nghiệp. Căn cứ Nghị định số 100/2024/QĐ-UBND ngày 31/10/2024 của Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về điều kiện tách thửa đối với đất trồng cây lâu năm diện tích tối thiểu là 1000 m^2. Do đó, phần đất các bên tranh chấp diện tích 169 m^2 là không đủ điều kiện tách thửa.

Từ những phân tích trên và viện dẫn các Điều Luật nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị H, ông Lê

Tấn T và Ông Lê Tấn K (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông K gồm các ông bà: Lê Tấn L, Nguyễn Thị H, Phan Thị Kim T, Lê Ngọc Kim T và Lê Ngọc Kim Nguyên) về việc yêu cầu Tòa Tyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19 tháng 04 năm 2002 giữa Ông Lê Tấn L với Ông Quan Quốc T đối với diện tích 169 m^2 thuộc 01 phần thửa 460 tờ bản đồ số 4; tọa lạc tại địa chỉ: 309A/12, ấp 1 xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh (nay xã Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh) là vô hiệu. Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng, công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn.

Do nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết các hậu quả pháp lý khác khi Tyên hợp đồng vô hiệu. Vì vậy, việc xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu để giải quyết hậu quả pháp lý khác của hợp đồng bị vô hiệu thì Hội đồng xét xử không đặt ra để giải quyết trong vụ án này. Trường hợp sau này các bên có tranh chấp sẽ được giải quyết trong một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[9] Ý kiến của nguyên đơn và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là luật sư Trần Trung K phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có cơ cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Ý kiến của bị đơn và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là luật sư Trần Vân L không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không có cơ cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[12] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Do yêu cầu phản tố của bị đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và quy định tại Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[13] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 (hai triệu) đồng, chi phí đo đạc là 10.600.000 (mười triệu, sáu trăm nghìn) đồng, chi phí tạm ứng thẩm định giá là 1.000.000 (một triệu) đồng, chi phí thẩm định giá tài sản là 15.550.000 (mười lăm triệu, năm trăm năm mươi nghìn) đồng, tổng cộng chi phí tố tụng là 29.150.000 (hai mươi chín triệu, một trăm năm mươi nghìn) đồng. Nguyên đơn đã nộp xong chi phí tố tụng cho các cơ quan đo vẽ, định giá. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Ông Quan Quốc T phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền này theo quy định tại Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 91, 92, 147, 157, 165, 186, 187, 201, 203, 227, 228, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều: 116, 118, 119, 131, 146, 237, 691 Bộ luật dân sự năm 1995;

Căn cứ Điều 75 của Luật đất đai năm 1993;

Căn cứ các Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ 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;

Tyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị H, ông Lê Tấn T và Ông Lê Tấn K (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông K gồm các ông bà: Lê Tấn L, Nguyễn Thị H, Phan Thị Kim T, Lê Ngọc Kim T và Lê Ngọc Kim Nguyên) đối với bị đơn Ông Quan Quốc T về việc yêu cầu Tòa Tyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19 tháng 04 năm 2002 là vô hiệu.

Tyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/04/2002 ký giữa Ông Lê Tấn L với Ông Quan Quốc T đối với diện tích 150.9m^2 thuộc 01 phần thửa 460 (thửa phân chiết 460-1), tờ bản đồ số 4 (tài liệu 02/CT-UB), tọa lạc tại địa chỉ: 309A/12, ấp 1 xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh (nay xã Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh) theo Bản đồ hiện trạng vị trí do công ty TNHH Đo đạc - Thiết kế - Xây dựng - Dịch vụ bất động sản Hoàng Long lập ngày 05/4/2023 là vô hiệu.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Ông Quan Quốc T về việc yêu cầu Tòa:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 376/CN ngày 19/04/2002 được UBND xã An Phú Tây chứng thực ngày 22/04/2002 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 160.7 m^2 đất nêu trên giữa Ông Quan Quốc T và Ông Lê Tấn L đã có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận Ông Quan Quốc T được quyền sử dụng 160.7 m^2 đất nêu trên.

- Kiến nghị UBND huyện Bình Chánh thu hồi một phần quyết định số 162/QĐ-UB ngày 02/06/1995 của UBND huyện Bình Chánh liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 350/QSDĐ do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 01/11/2001 đối với phần đất có diện tích bằng 160.7 m^2 thuộc một phần thửa 460 (thửa phân chiết 460-1) tờ bản đồ thứ 04 (tài liệu 02/CT-UB); hay thuộc thửa 24 (thửa phân chiết 24-1) tờ bản đồ thứ 23 (tài liệu BĐĐC) tại địa chỉ A ấp D, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh để cấp lại Giấy chứng nhận cho ông Quan Quốc Thanh.

- Ông Quan Quốc T được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với 160.7 m^2 đất nêu trên.

- Ghi nhận sự tự nguyện của Ông Quan Quốc T theo nội dung như sau: Sau khi Ông Quan Quốc T được công nhận quyền sử dụng đất và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với 160.7 m^2 đất nêu trên; Ông Quan Quốc T cam kết sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông Phạm Hoàng P để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Hoàng P.

3. Đối với việc xác định lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu để giải quyết các hậu quả pháp lý khác khi hợp đồng vô hiệu thì trường hợp sau này các đương sự có yêu cầu sẽ được giải quyết trong một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

4. Trong trường hợp ông Phạm Hoàng P cho rằng quyền và lợi ích của mình bị ông Nguyễn Quốc S hoặc cá nhân, cơ quan, tổ chức khác xâm phạm liên quan đến phần đất có diện tích 169 m^2 thuộc 01 phần thửa 460, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: A ấp D, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) thì ông Phạm Hoàng P có quyền khởi kiện ông Nguyễn Quốc S hoặc cá nhân, cơ quan, tổ chức khác bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng là 29.150.000 (hai mươi chín triệu, một trăm năm mươi nghìn) đồng. Ông Quan Quốc T phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn Bà Nguyễn Thị H, ông Lê Tấn T và Ông Lê Tấn K (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông K gồm các ông bà: Lê Tấn L, Nguyễn Thị H, Phan Thị Kim T, Lê Ngọc Kim T và Lê Ngọc Kim Nguyên) toàn bộ số tiền chi phí tố tụng là 29.150.000 đồng.

Kể từ ngày Bà Nguyễn Thị H, ông Lê Tấn T và Ông Lê Tấn K (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông K gồm các ông bà: Lê Tấn L, Nguyễn Thị H, Phan Thị Kim T, Lê Ngọc Kim T và Lê Ngọc Kim Nguyên) có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Ông Quan Quốc T chưa hoàn trả lại số tiền nêu trên thì Ông Quan Quốc T còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Ông Quan Quốc T chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và Ông Quan Quốc T chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án mà Ông Quan Quốc T đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0051223 ngày 06/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh), Ông T còn phải nộp thêm số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

6.2. Hoàn lại cho Bà Nguyễn Thị H, ông Lê Tấn T và Ông Lê Tấn K (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông K gồm các ông bà: Lê Tấn L, Nguyễn Thị H, Phan Thị Kim T, Lê Ngọc Kim T và Lê Ngọc Kim Nguyên) số tiền tạm ứng án phí, lệ phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ

phí Tòa án số 0078850 ngày 08/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh).

7. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tyên án. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

TM

Nơi nhận:
- TAND TP. HCM;
- Đương sự;
- VKSND khu vực 10 – TP. HCM;
- Thi hành án dân sự TP. HCM;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

TH
CH

P