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: 10/2025/DS-ST
Ngày: 02-07-2025
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 Ôn Kim Chi

Các Hội thẩm nhân dân:

1- Ông Đặng Văn Ẩn

2- Bà Nguyễn Thị Nguyên

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Thanh Bình – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 10.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 tham gia phiên tòa: Bà Phan Mỹ Dung - Kiểm sát viên.

Vào ngày 02 tháng 07 năm 2025 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Khu vực 10 xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 387/2012/TLST-DS ngày 06 tháng 07 năm 2012 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 428/2025/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 05 năm 2025 ; Quyết định hoãn phiên tòa số: 413/2025/QĐST-DS ngày 03 tháng 06 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Chí M**, sinh năm: 1960 (Có mặt)

Địa chỉ: 263/3E đường liên tỉnh P, phường C (phường L, Quận M cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Vũ Kim Đ là Luật sư của Công ty Luật TNHH V. Địa chỉ: 50/17/3 Lò L, phường P (phường T, thành phố Đ cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản số: 01/2020/CV-GT ngày 26/12/2020 về việc: Cử Luật sư tham gia tố tụng). (Có mặt)

Bị đơn:

1. Bà **Nguyễn Xuân H**, sinh năm: 1956. Địa chỉ: 225 đường liên tỉnh P, phường C (phường T, Quận N cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

2. Bà **Nguyễn Thị Th**, sinh năm: 1971. Địa chỉ: 2/10 Phạm Thế H, phường C (phường T, Quận R cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt và có nộp đơn xin vắng mặt)

3. Bà **Bùi Thị Huyền Tr**, sinh năm: 1975. Địa chỉ: B9/7H2 tổ B, ấp T (ấp J cũ), xã B (xã H, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt và có nộp đơn xin vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Trần Thị Ngọc D**, sinh năm: 1974. Địa chỉ: B9/7GB1 Tổ V, ấp B (ấp D cũ), xã B (xã H, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Ngọc D:

- Bà Lương Thị Th, sinh năm: 1971; Địa chỉ: A23/27 ấp G, xã B (xã H, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)
- Bà Nguyễn Thị Ngọc Q, sinh năm: 1977; Địa chỉ: 2284/16 Phạm Thế H, phường B (phường R, quận E cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

2. Ông **Nguyễn Thanh H**, sinh năm: 1967;

3. Bà **Nguyễn Thị Ngọc H1**, sinh năm: 2003;

Cùng địa chỉ: B9/7GB1 Tổ V, ấp B (ấp D cũ), xã B (xã H, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. (Ông H, bà H1 vắng mặt và có nộp đơn xin vắng mặt)

4. Bà **Nguyễn Thị Kim Th**, sinh năm: 1970; Địa chỉ: 44/5 đường L, phường B (phường F, quận S cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

5. Bà **Huỳnh Thị C**, sinh năm: 1965. Địa chỉ: B9/11D ấp C (ấp X cũ), xã B (xã H, huyện A cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

6. Bà **Huỳnh Thị Ph**, sinh năm: 1968. Địa chỉ: B6/20C ấp K (ấp G cũ), xã B (xã H, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

7. Bà **Huỳnh Thị L**, sinh năm: 1970. Địa chỉ: B9/7C5 ấp D (ấp S cũ), xã B (xã H, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

8. Bà **Huỳnh Thị Thúy H2**, sinh năm: 1975. Địa chỉ: B9/11A2 ấp F (ấp Q cũ), xã B (xã H, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

9. Bà **Huỳnh Thị Thùy Tr**, sinh năm: 1973. Địa chỉ: B9/11A ấp D (ấp Q cũ), xã B (xã H, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

10. Bà **Huỳnh Thị Thùy Y**, sinh năm: 1977. Địa chỉ: phường B (phường F, Quận R cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

11. Ông **Huỳnh Thanh S**, sinh năm: 1979. Địa chỉ: B6/20 ấp H (ấp T cũ), xã B (xã H, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

12. Ông **Huỳnh Thanh H3**, sinh năm: 1979. Địa chỉ: B6/20A ấp C, xã B (xã H, huyện L cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

13.Ông **Nguyễn Đình Đ**, sinh năm: 1961. (Có mặt)

14. Bà **Trần Thị Ngọc D**, sinh năm 1972. (Vắng mặt)

15. Bà **Nguyễn Thị Thanh H4**, sinh năm: 1993. (Vắng mặt)

16. Ông **Nguyễn Minh Th**, sinh năm: 2001. (Vắng mặt)

17. Bà **Nguyễn Thị Ngh**, sinh năm; 1940. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: B9/7GBA1 ấp J (ấp Y cũ), xã B (xã H, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

18. Ông **Nguyễn Sơn T**, sinh năm: 1986;

19. Bà **Nguyễn Huỳnh Tr1**, sinh năm: 1993;

Cùng địa chỉ: 263/3E đường liên tỉnh P, phường C (phường L, Quận M cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. (ông T, bà Tr1 vắng mặt và có nộp đơn xin vắng mặt)

20. Bà **Tiêu Mỹ Ph,** sinh năm: 1995. Địa chỉ: 247/80F13 Lạc Long Q, phường J, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

21. Bà **Trần Thị Hồng H**, sinh năm: 1981; Địa chỉ: 21/7 Bông S, phường C (phường M, Quận X cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (73/42A Bùi Minh Trực, phường Chánh Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh) (Vắng mặt)

22. **Ủy ban nhân dân huyện B** ủy quyền cho bà Lê Thị Kim Tr, chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường (Theo Công văn số: 461/UBND ngày 19/03/2013), bà **Trần Thuý Tr**, Phó Trưởng Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Bình Chánh (Theo Công văn số: 1885/UBND ngày 20/05/2025). Địa chỉ: 79 đường Tân T, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt và có nộp đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 09 tháng 04 năm 2012 và đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 08/04/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Chí M trình bày như sau:

Ngày 19/03/2000, vợ ông M là bà Nguyễn Xuân H có mua của ông Huỳnh Ch và bà Lê Thị B phần đất có diện tích 52m^2 (chiều dài 13m x chiều ngang 4m), bằng khoán đất số 160/QSDĐ trang 80 Q1 cấp ngày 16/06/1995 (nay là thửa đất số 275, tờ bản đồ thứ 132) toạ lạc tại Ấp 3, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 05/07/2006, bà H có đăng ký Phiếu công khai thông tin nhà đất trên phần đất này, trên đất có một căn nhà bằng mái tôn, vách tường, nền gạch, tháng 08/2007 vợ ông M qua đời.

Ngày 01/06/2009, ông M phát hiện bà Bùi Thị Huyền Tr xây dựng nhà không phép trên phần đất nêu trên, ông M gửi đơn khiếu nại đến cơ quan công an và UBND xã Bình Hưng nhờ giải quyết nhưng hoà giải không thành. Qua các buổi làm việc, ông M biết chị gái vợ của ông M là bà Nguyễn Xuân H đã giả mạo chữ ký của vợ ông M và đứng ký tên bán phần đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Th, hai bên lập giấy sang nhượng đất ký ngày 25/02/2003. Đến ngày 17/05/2009 bà Nguyễn Thị Th bán lại cho bà Bùi Thị Huyền Tr phần đất 52m^2. Bà Tr đã tự ý xây nhà không phép và hiện đang trực tiếp sử dụng.

Năm 2010 ông M khởi kiện bà Bùi Thị Huyền Tr tại Toà án huyện Bình Chánh nhưng Toà án trả lại đơn khởi kiện, do phần đất nêu trên nằm trong quy hoạch khu dân cư 11B và đã có quyết định thu hồi giao đất. Đến tháng 05/2011 ông M khởi kiện bà Th tại TAND huyện Bình Chánh ban hành quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 24/2012/QĐST-DS, do vụ việc chưa được hoà giải cơ sở nên chưa đủ điều kiện khởi kiện. Ngày 03/4/2012 tại

UBND xã Bình Hưng nhưng hoà giải không thành, sự vụ được chuyển đến TAND huyện Bình Chánh giải quyết. Theo đơn khởi kiện ngày 09/04/2012 ông M yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Giấy sang nhượng đất lập ngày 25/02/2003 giữa bà Nguyễn Xuân H (bà H mạo danh vợ ông M là Nguyễn Xuân H để đứng ra bán đất) với bà Nguyễn Thị Th; tuyên bố vô hiệu đối với Giấy sang nhượng đất lập ngày 17/05/2009 giữa bà Nguyễn Thị Th và bà Bùi Thị Huyền Tr đối với phần đất 52m^2 như nêu trên.

Ngày 08/04/2025 ông Nguyễn Chí M nộp đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu cụ thể như sau:

1. Tuyên bố giấy sang nhượng giữa bà Nguyễn Xuân H (mạo danh tên bà H ký tên bán đất) và bà Nguyễn Thị Th lập ngày 25/02/2003 là vô hiệu.

2. Tuyên bố giấy sang nhượng giữa bà Nguyễn Thị Th và bà Bùi Thị Huyền Tr lập ngày 17/05/2009 là vô hiệu.

3. Yêu cầu bà Trần Thị Ngọc D (sinh năm 1974), ông Nguyễn Thanh H và ông Nguyễn Đình Đ, bà Trần Thị Ngọc D (sinh năm: 1972) giao trả phần đất có diện tích 52m^2 (ngang 4m, dài 13m) tại số nhà B9/7GBA1 và số nhà B9/7GB1 ấp 3, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo bản đồ hiện trạng vị trí, hợp đồng số: 11807/TTĐĐBĐ ngày 02/01/2018 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập), tháo dỡ nhà giao đất cho ông Nguyễn Chí M.

4. Trường hợp không giao được đất cho ông Nguyễn Chí M thì ông M yêu cầu bà Nguyễn Xuân H có trách nhiệm hoàn trả giá trị phần đất nêu trên theo giá thị trường hiện tại (mà bà H đã giả mạo chữ ký vợ ông M bán đất và nhận tiền) với số tiền là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

5. Yêu cầu bà Nguyễn Xuân H phải thanh toán lại cho ông Nguyễn Chí M số tiền chi phí tố tụng mà ông M đã bỏ ra trong suốt quá trình giải quyết vụ án như sau: Chi phí đo vẽ, chi phí xem xét thẩm định, chi phí định giá tài sản tranh chấp tổng cộng là 6.606.410 đồng. (Sáu triệu, sáu trăm lẻ sáu nghìn, bốn trăm mười đồng).

Tại phiên tòa ông Nguyễn Chí M vẫn giữ nguyên yêu cầu nêu trên.

Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Xuân H trình bày như sau:

Vào tháng 03/2000 bà H có mua 02 miếng đất ruộng bằng giấy tay của vợ chồng ông Huỳnh Ch và bà Lê Thị B, 01 miếng bà H đứng tên, còn 01 miếng bà H có nhờ người em ruột tên là Nguyễn Xuân H đứng tên hộ. Đến năm 2007 thì em H bị bệnh qua đời, vào đầu năm 2008 thì có người đến mua đất phần đất mà bà H nhờ người em là Nguyễn Xuân H đứng tên hộ. bà H có ký tên thay em H và đã bán miếng đất này cho bà Nguyễn Thị Th. Sau khi em H mất thì chồng em H là Nguyễn Chí M làm đơn thưa kiện đến công an Quận 8 và Ban tư pháp xã Bình Hưng đòi lại miếng đất trên, thật tế là bà H mới là người trả tiền em H chỉ là người đứng tên hộ. Bà Nguyễn Xuân H yêu cầu Toà án giải quyết dứt điểm về việc đói đất vô cớ của ông Nguyễn Chí M.

Tại phiên toà bà Nguyễn Xuân H Vắng mặt.

Tại bản tự khai ngày 26/07/2012 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Th trình bày như sau:

Vào năm 2007 bà Th có mua một miếng đất của bà Nguyễn Xuân H, sau đó vài tháng bà Th có bán lại cho bà Bùi Thị Huyền Tr, hiện nay bà Th không còn liên quan đến phần đất này nữa, toàn bộ giấy tờ bà Th không có giữ gì hết, bà Th cũng không có xây nhà gì trên phần đất này, mong Toà án xen xét dùm cho bà Th được vắng mặt tại toà, vắng mặt trong các phiên hoà giải và các phiên toà xét xử.

Tại phiên toà bà Nguyễn Thị Th vắng mặt và có nộp đơn xin giải quyết vắng mặt bà Th.

Tại bản tự khai ngày 20/11/2012 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Bùi Thị Huyền Tr trình bày như sau:

Vào ngày 17/05/2009 bà Nguyễn Thị Th có bán cho Bà Tr một phần đất có diện tích 52m^2 thuộc thửa 275, tờ bản đồ 132 tại ấp 3, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 140.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tay sang nhượng đất, trên phần đất không có nhà, cũng chưa có giấy chủ quyền, chỉ có phiếu công khai thông tin nhà đất do bà Nguyễn Xuân H đứng tên. Bà Tr đã trả đủ tiền cho bà Th. Sau đó Bà Tr có xin phép chính quyền xây nhà cấp 4 để ở, số nhà là B9/7GB1 tổ 131, ấp 3, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, hiện trạng nhà: cột gạch, vách tường, mái tole, nền gạch bông, Bà Tr xây dựng hết diện tích chiều ngang 4m, chiều dài 13m, cất nhà năm 2009 sau khi trả xong tiền mua đất.

Hiện tại Bà Tr đã bán căn nhà này cho người khác, Bà Tr sẽ cung cấp hợp đồng mua bán cho Toà án sau, căn nhà này Bà Tr không còn quản lý nữa. Bà Tr xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa bà Bùi Thị Huyền Tr vắng mặt và nộp đơn xin vắng mặt.

Tại bản tự khai ngày 08/03/2013 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Lê Thị B (Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Lê Thị B gồm có: bà Huỳnh Thị C, bà Huỳnh Thị Ph, bà Huỳnh Thị L, bà Huỳnh Thị Thuỳ Tr, bà Huỳnh Thị Thuý H, bà Huỳnh Thị Thuỳ Y, ông Huỳnh Thanh S, ông Huỳnh Thanh H3 tất cả vắng mặt) trình bày như sau:

Ngày 19/03/2000 bà Lê Thị B có bán một miếng đất, chiều ngang 4m, chiều dài 13m cho bà Nguyễn Xuân H, nhưng bà H để cho người em ruột tên là Nguyễn Xuân H đứng tên dùm, bà H là người trả tiền, còn bà Nguyễn Xuân H đi theo. Sau này bà H, bà H bán cho người khác thì bà B không hề biết, bà B cũng không biết ông Nguyễn Chí M là ai. Hiện tại chồng bà B là ông Huỳnh Ch đã chết. Vợ chồng ông Ch, bà B chung sống với nhau có 08 người con chung: bà Huỳnh Thị C, bà Huỳnh Thị Ph, bà Huỳnh Thị L, bà Huỳnh Thị Thuỳ Tr, bà Huỳnh Thị Thuý H, bà Huỳnh Thị Thuỳ Y, ông Huỳnh Thanh S, ông Huỳnh Thanh H3.

Vào năm 1999 vợ chồng bà B và ông Huỳnh Ch có mua 3.440m^2 đất tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Lê Thị L (bà L đã chết), bà L có giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà B, ông Ch. Vì tại thời điểm này không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thủ tục, do đất bị quy hoạch, cho nên vợ chồng bà B, ông Ch chỉ mua giấy tay không ra chính quyền làm thủ tục được. Tất cả người thân của bà Lê Thị L thì bà B không biết chổ ở cũng như tin tức gì về họ, phần đất bà B mua của bà L, bà B có kê khai đăng ký tại chính quyền xã Bình Hưng và đóng thuế đầy đủ từ năm 1999 đến nay.

Tại phiên toà những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Lê Thị B, tất cả vắng mặt.

Tại bản tự khai ngày 19/08/2013 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Kim Th trình bày như sau:

Trước đây bà Th có mua căn nhà số B9/7GB1 tổ B ấp F, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Bùi Thị Huyền Tr với giá 430.000.000 đồng trên diện tích 32m^2 (chiều ngang 4m, chiều dài 8m), có gác. Hiện tại bà Th đã giao căn nhà trên cho anh trai là Nguyễn Phước Th quản lý, còn giấy tờ thì bà Th đứng tên, căn nhà nằm trong diện quy hoạch giải toả, đã có quyết định thu hồi đất. bà Th không biết ông Nguyễn Chí M là ai hết, bà Th không đồng ý yêu cầu huỷ hợp đồng như yêu cầu của ông M, không đồng ý trả nhà cho ai hết, số tiền mua nhà là của mẹ bà Th, chồng bà Th không có liên quan gì đến căn nhà này, đề nghị Toà án không đưa chồng bà Th vào tham gia tố tụng.

Nay tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Kim Th vắng mặt .

Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị Ngọc D (sinh năm: 1974), ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 và đại diện uỷ quyền cho bà D có bà Lương Thị Th, Nguyễn Thị Ngọc Q trình bày:

Ngày 04/05/2017, bà D có mua bằng giấy tay một căn nhà số B9/7GB1 ấp G (ấp V cũ), xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa 276, tờ bản đồ số 132 với diện tích 32m^2 (chiều ngang 4m, chiều dài 8m) của bà Tiêu Mỹ Ph với giá 660.000.000 đồng, hiện gia đình bà D đang sinh sống tại căn nhà 32m^2 này gồm có: bà D, ông Nguyễn Thanh H (chồng), ông Nguyễn Nguyễn Văn H (cha chồng đã chết), bà Phạm Thị H (mẹ chồng đã chết) và Nguyễn Thị Ngọc H1 (con). Ông Nguyễn Thanh H và bà Trần Thị Ngọc D có đăng ký kết hôn hợp pháp, Ông H trình bày y như nội dung bà D nêu trên. Gia đình bà D, Ông H và con là Nguyễn Thị Ngọc H1 không đồng ý huỷ bỏ tất cả giấy tờ mua bán (giấy tay) đối với căn nhà này, gia đình bà D không biết ông Nguyễn Chí M là ai nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông M đòi tháo dỡ nhà trả lại đất cho ông M. Trường hợp Nhà nước có yêu cầu giải toả theo quy hoạch thì gia đình bà D sẽ chịu trách nhiệm trước cơ quan có

thẩm quyền, nên không chịu trách nhiệm trước ông M, không có giao dịch gì với ông M và cũng không có yêu cầu độc lập đối với ông M. Gia đình bà D có hoàn cảnh khó khăn, Cha mẹ vừa mới mất, con còn đi học, chồng bà D bị bệnh tai biến liệt nữa người, ăn uống sinh hoạt do bà D trực tiếp chăm sóc nên phải ở nhà nhận hàng may gia công, sống trong căn nhà có diện tích 32 m^2. bà D đã bỏ ra 660.000.000 đồng để mua căn nhà này, nên không thể tháo dở căn nhà này để trả đất lại cho ông M, không có nhà gia đình bà D sẽ sống ở đâu. Gia đình bà D mong muốn được giữ lại căn nhà này và chỉ chịu trách nhiệm trước cơ quan có thẩm quyền nếu bị quy hoạch, giải toả.

Tại phiên toà ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị Ngọc H1 vắng mặt và có nộp đơn yêu cầu xin vắng mặt. Bà Lương Thị Th, bà Nguyễn Thị Ngọc Q vắng mặt. Bà Trần Thị Ngọc D có mặt và vẫn giữ nguyên lời trình bày nêu trên.

Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Đình Đ trình bày:

Ngày 30/11/2007 ông Đ có mua giấy tay một căn nhà số B9/7GBA1 ấp 11 (ấp 3 cũ), xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa 276, tờ bản đồ số 132 với diện tích 20m^2 (chiều ngang 4m, chiều dài 5m) của bà Bùi Thị Huyền Tr. Hiện tại gia đình ông Đ đang sinh sống trên căn nhà diện tích 20m^2 gồm có 05 người: ông Đ, bà Trần Thị Ngọc D (sinh năm: 1972, vợ của ông Đ), bà Nguyễn Thị Thanh H4 (con), ông Nguyễn Minh Th (con), bà Nguyễn Thị Nghiệm (mẹ vợ). ông Đ không biết ông Nguyễn Chí M là ai, ông Đ mua căn nhà trực tiếp từ bà Bùi Thị Huyền Tr nên ông Đ không đồng ý huỷ bỏ tất cả giấy tờ mua bán (giấy tay), ông Đ biết việc mua bán giấy tờ tay không làm giấy tờ nhà được nên ông Đ chỉ chịu trách nhiệm trước cơ quan có thẩm quyền, không chịu trách nhiệm trước ông M, vì không biết ông M là ai và cũng không có giao dịch với ông M. Để có chỗ ở cho gia đình ông Đ đã bỏ tiền ra mua căn nhà có diện tích 20m^2 với giá thấp hơn so với nơi khác, để cho 05 người ở, ban ngày tất cả mọi người phải đi làm việc kiếm sống, ở nhà chỉ có người mẹ già bà Nguyễn Thị Ngh, sinh năm: 1940 coi nhà, bây giờ tháo dỡ nhà, trả lại đất cho ông M, thì gia đình ông Đ sống ở đâu. Gia đình ông Đ mong muốn được giữ lại căn nhà này và chỉ chịu trách nhiệm trước cơ quan có thẩm quyền nếu bị quy hoạch, giải toả.

Tại phiên tòa ông Nguyễn Đình Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu nêu trên.

Tại bản tự khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Sơn T, bà Nguyễn Huỳnh Tr1 trình bày:

Ông Nguyễn Sơn T và bà Nguyễn Huỳnh Tr1 cùng xác nhận là con của ông Nguyễn Chí M và bà Nguyễn Xuân H, ông T và bà Tr1 hoàn toàn đồng ý với các yêu cầu khởi kiện và những yêu cầu khởi kiện sửa đổi, bổ sung của cha là Nguyễn Chí M. ông T và bà Tr1 thống nhất toàn bộ lời trình bày của cha ông T, bà Tr1 là ông Nguyễn Chí M trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa ông Nguyễn Sơn T và bà Nguyễn Huỳnh Tr1 vắng mặt và có nộp đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị Ngọc D (sinh năm: 1972), bà Nguyễn Thị Thanh H4, ông Nguyễn Minh Th, bà Nguyễn Thị Ngh, bà Huỳnh Thị C, bà Huỳnh Thị Ph, bà Huỳnh Thị L, bà Huỳnh Thị Thuỳ Tr, bà Huỳnh Thị Thuý H, bà Huỳnh Thị Thuỳ Y, ông Huỳnh Thanh S, ông Huỳnh Thanh H3 đã được Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh tống đạt tại nơi cư trú, địa chỉ của các ông bà nêu trên gồm các văn bản tố tụng của Tòa án như: Thông báo thụ lý yêu cầu khởi kiện và thông báo sửa đổi bổ sung đơn khởi kện, giấy triệu tập đương sự; Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo kết quả về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa; nhưng các ông/bà nêu trên đều vắng mặt.

Tại phiên tòa các ông/bà Trần Thị Ngọc D (sinh năm: 1972), bà Nguyễn Thị Thanh H4, ông Nguyễn Minh Th, bà Nguyễn Thị Ngh, bà Huỳnh Thị C, bà Huỳnh Thị Ph, bà Huỳnh Thị L, bà Huỳnh Thị Thuỳ Tr, bà Huỳnh Thị Thuý H, bà Huỳnh Thị Thuỳ Y, ông Huỳnh Thanh S, ông Huỳnh Thanh H3 đều vắng mặt.

Tại bản tự khai ngày 25/03/2013 (bút lục 427) của đại diện uỷ quyền cho Uỷ ban nhân dân huyện Bình Chánh tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Lê Thị Kim Tr, bà Trần Thuý Tr trình bày:

Uỷ ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 160/QSDĐ ngày 16/06/1995 cho hộ bà Lê Thị L, đối với phần đất có diện tích 3.440m^2 thuộc thửa 225, tờ bản đồ số 11 (tài liệu 02/CT-UB), là cấp theo quy định Luật Đất đai năm 1993 và Hướng dẫn số 176/HD-ĐĐ ngày 11/08/1994 của Ban quản lý đất đai thành phố Hồ Chí Minh quy định về xét duyệt trước khi công nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Toà án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa đại diện uỷ quyền của UBND huyện Bình Chánh có bà Lê Thị Kim Tr, bà Trần Thuý Tr cùng vắng mặt và có nộp đơn xin vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Phạm Thị Kim Phượng vắng mặt tại phiên toà, tuy nhiên có Luật Sư Vũ Kim Đ có mặt phát biểu một số quan điểm pháp lý bảo vệ cho ông Nguyễn Chí M: Về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự; đối với 2 Giấy sang nhượng đất lập ngày 25/02/2003 giữa bà Nguyễn Xuân H và bà Nguyễn Thị Th, giấy sang nhượng đất lập ngày 17/05/2009 giữa bà Nguyễn Thị Th và bà Bùi Thị Huyền Tr và đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện sửa đổi, bổ sung của nguyên đơn – ông Nguyễn Chí M ngày 08/04/2025.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 phát biểu như sau:

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự và đặt câu hỏi đối với việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 52m^2, thuộc thửa đất số 275, tờ bản đồ thứ 132 tại Ấp 3, xã Bình Hưng (xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh cũ), Thành phố Hồ Chí Minh thì đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 đề nghị Hội đồng xét xử ngừng phiên toà để yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cung cấp thông tin, thu thập tài liệu về việc có quyết định thu hồi đối với phần đất tranh chấp nêu trên có hay không và đề nghị đưa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị L vào tham gia tố tụng, từ đó có cơ sở giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

Về áp dụng pháp luật tố tụng và pháp luật nội dung:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Nguyễn Chí M nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây là tranh chấp dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân.

[2] Đối tượng tranh chấp là tài sản và quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã Bình Hưng (xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh cũ) nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 10 được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Những người thừa kế của bà Nguyễn Xuân H (chết ngày 30/08/2007) gồm có: ông Nguyễn Chí M, ông Nguyễn Sơn T, bà Nguyễn Huỳnh Tr1. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Huỳnh Ch, bà Lê Thị B gồm có: bà Huỳnh Thị C, bà Huỳnh Thị Ph, bà Huỳnh Thị L, bà Huỳnh Thị Thuỳ Tr, bà Huỳnh Thị Thuý H, bà Huỳnh Thị Thuỳ Y, ông Huỳnh Thanh S, ông Huỳnh Thanh H3.

[4] Về việc xét xử vắng mặt: Bị đơn - bà Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị Th, bà Bùi Thị Huyền Tr (bà Th, Bà Tr có nộp đơn xin vắng mặt). Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Lê Thị B, bà Nguyễn Thị Kim Th, bà Huỳnh Thị C, bà Huỳnh Thị Ph, bà Huỳnh Thị L, bà Huỳnh Thị Thuỳ Tr, bà Huỳnh Thị Thuý H, bà Huỳnh Thị Thuỳ Y, ông Huỳnh Thanh S, ông Huỳnh Thanh H3, bà Trần Thị Dung (sinh năm 1972), bà Nguyễn Thị Thanh H4, bà Nguyễn Thị Ngh, bà Tiêu Mỹ Ph, bà Trần Hồng H, bà Trần Thuý Tr vắng mặt đến lần thứ hai. Riêng các đương sự khác có nộp đơn xin vắng mặt và được Toà án chấp nhận. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định thì Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[5] Do việc tranh chấp đất phát sinh vào thời điểm năm 2007. Do đó, Tòa án căn cứ vào các quy định của Bộ luật dân sự năm 2015, Luật Đất đai năm 1993, Luật đất đai năm 2013 làm cơ sở giải quyết.

Về các yêu cầu của các đương sự:

[6] Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung của ông Nguyễn Chí M yêu cầu tuyên vô hiệu giấy sang nhượng đất lập giấy tay ngày 25/02/2003 giữa bà Nguyễn Xuân H với bà Nguyễn Thị Th và giấy sang nhượng đất lập giấy tay ngày 17/05/2009 giữa bà Nguyễn Thị Th và bà Bùi Thị Huyền Tr. ông M yêu cầu bà Nguyễn Xuân H có trách nhiệm hoàn trả giá trị phần đất có diện tích 52m^2 toạ lạc tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc một phần thửa 275, tờ bản đồ số 132 (Tài liệu 2006) theo giá thị trường là 400.000.000 đồng cho các thừa kế của bà Nguyễn Xuân H gồm có ông Nguyễn Chí M, ông Nguyễn Sơn T, bà Nguyễn Huỳnh Tr1. Đồng thời ông M yêu cầu bà H phải hoàn trả các chi phí tố tụng mà ông M đã bỏ ra trong quá trình giải quyết vụ án là 6.606.410 đồng (trong đó có chi phí đo vẽ và chi phí thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản tranh chấp) nếu yêu cầu buộc gia đình bà Trần Thị Ngọc D (sinh năm 1974) và gia đình ông Nguyễn Đình Đ tháo dỡ nhà, giao trả 52m^2 đất cho ông M không được Toà án chấp nhận.

[7] Bị đơn - bà Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị Th, bà Bùi Thị Huyền Tr không đồng ý yêu cầu khởi kiện ngày 09/04/2012 của ông Nguyễn Chí M và vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết đơn yêu cầu sửa đổi bổ sung khởi kiện của nguyên đơn ngày 08/04/2025, cũng không bổ sung tài liệu chứng cứ phản bác yêu cầu sửa đổi bổ sung của nguyên đơn, thì coi như từ bỏ lời trình bày của mình tại toà án.

[8] Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị Kim Th, bà Trần Thị Dung (sinh năm 1974), ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1, ông Nguyễn Đình Đ không đồng ý yêu cầu huỷ giấy sang nhượng đất như yêu cầu khởi kiện và yêu cầu sửa đổi bổ sung khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý trả đất lại cho nguyên đơn.

[9] Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Lê Thị B xác nhận phần đất tranh chấp nằm trong quy hoạch dân cư nên vợ chồng bà B và ông Huỳnh Ch không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định chỉ lập giấy sang nhượng đất bằng giấy tay. bà B xác nhận lúc chuyển nhượng đất bà Nguyễn Xuân H đưa tiền, bà Nguyễn Xuân H đứng tên phần đất tranh chấp trên.

[10] Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Huỳnh Ch, bà Lê Thị B là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm có: bà Huỳnh Thị C, bà Huỳnh Thị Ph, bà Huỳnh Thị L, bà Huỳnh Thị Thuỳ Tr, bà Huỳnh Thị Thuý H, bà Huỳnh Thị Thuỳ Y, ông Huỳnh Thanh S, ông Huỳnh Thanh H3 không đến toà án theo giấy triệu tập và cũng không bổ sung ý kiến, tài liệu chứng cứ

về yêu cầu khởi kiện và yêu cầu sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện của nguyên đơn, thì coi như từ bỏ lời trình bày của mình tại toà án.

[11] Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Tiêu Mỹ Ph, bà Trần Hồng H không đến toà án theo giấy triệu tập và cũng không bổ sung ý kiến, tài liệu chứng cứ về yêu cầu khởi kiện và yêu cầu sửa đổi bổ sung của nguyên đơn, thì coi như từ bỏ lời trình bày của mình tại toà án.

[12] Các thừa kế của bà Nguyễn Xuân H gồm có: ông Nguyễn Chí M, ông Nguyễn Sơn T, bà Nguyễn Huỳnh Tr1 cùng trình bày như yêu cầu khởi kiện ngày 09/04/2012 và yêu cầu sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 08/04/2025. Tại phiên toà nguyên đơn – ông Nguyễn Chí M đại diện uỷ quyền của các thừa kế của bà Nguyễn Xuân H vẫn giữ nguyên yêu cầu sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 08/04/2025.

[13] Đại diện Uỷ ban nhân dân huyện Bình Chánh tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Lê Thị Kim Tr, bà Trần Thuý Tr (thay thế cho bà Lê Thị Kim Tr): xác nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Lê Thị L theo quy định Luật Đất đai năm 1993 và Hướng dẫn số 176/HD-ĐĐ ngày 11/08/1994 của Ban quản lý đất đai thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Toà án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử theo quy định của pháp luật.

[14] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Vũ Kim Đ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn đã trình bày nêu trên.

[15] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 đề nghị Hội đồng xét xử ngừng phiên toà để yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cung cấp thông tin, thu thập tài liệu về việc có quyết định thu hồi đối với phần đất tranh chấp nêu trên hay và không và đưa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị L vào tham gia tố tụng, từ đó có cơ sở giải quyết theo quy định pháp luật.

Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, căn cứ vào lời trình bày của đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy:

[16] Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu 02 (hai) giấy sang nhượng đất (lập giấy tay) ngày 25/02/2003 giữa bà Nguyễn Xuân H và bà Nguyễn Thị Th, giấy sang nhượng đất (lập giấy tay) ngày 17/05/2009 giữa bà Nguyễn Thị Th và bà Bùi Thị Huyền Tr. Hội đồng xét xử xét thấy quy định hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định là phải được thể hiện bằng văn bản công chứng, chứng thực, đăng ký và tuân thủ theo quy định luật đất đai. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải tuân thủ theo trình tự thủ tục, đất không có tranh chấp, đất không nằm trong dự án, quy hoạch, đất đã bị thu hồi để thực hiện dự án .... Ngay từ ban đầu người được UBND huyện Bình Chánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị L đã không thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Huỳnh Ch và bà Lê Thị B do đất nằm trong

khu quy hoạch, bà B đã xác nhận điều này cho nên tất cả giấy sang nhượng đất từ vợ chồng ông Ch, bà B lập giấy tay đều vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố 02 (hai) giấy sang nhượng đất (lập giấy tay) ngày 25/02/2003 giữa bà Nguyễn Xuân H và bà Nguyễn Thị Th, giấy sang nhượng đất (lập giấy tay) ngày 17/05/2009 giữa bà Nguyễn Thị Th và bà Bùi Thị Huyền Tr là vô hiệu.

[17] Tại công văn số: 471/QLĐT ngày 25/01/2024 (bút lục 467) của Phòng quản lý đô thị huyện Bình Chánh cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng khu đất tại xã Bình Hưng theo yêu cầu của Toà án thì: "Vị trí khu đất thuộc một phần thửa 275, tờ bản đồ số 132 (Tài liệu BĐĐC) Bộ địa chính xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh kèm theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và Môi trường lập ngày 02/01/2018 (theo hợp đồng: 11807/TT-DĐBĐ), với diện tích khu đất 52m^2 ***thuộc Khu đô thị Nam thành phố theo Quyết định số: 79/2008/QĐ-UBND ngày 31/10/2008 của UBND thành phố Hồ Chí Minh*** là khu quy hoạch do Ban Quản lý đầu tư và xây dựng khu đô thị mới Nam thành phố." Do đó, yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố 02 (hai) giấy sang nhượng đất (lập giấy tay) ngày 25/02/2003 và ngày 17/05/2009 vô hiệu là có cơ sở chấp nhận, phù hợp quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015 là ngay từ khi giao kết hợp đồng sang nhượng đất, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu. Do hợp đồng bị vô hiệu cần xem xét hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu được quy định tại Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015, gia đình bà Trần Thị Ngọc D (sinh năm: 1974) và gia đình ông Nguyễn Đình Đ chấp nhận chịu hậu quả pháp lý trước cơ quan có thẩm quyền nếu bị quy hoạch, giải toả nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Bác yêu cầu của nguyên đơn buộc hai gia đình của bà Trần Thị Ngọc D và gia đình ông Nguyễn Đình Đ đang sinh sống tháo dỡ nhà và giao trả lại phần đất có diện tích 52m^2 cho nguyên đơn, vì phần đất này nằm trong dự án khu quy hoạch thuộc Khu đô thị Nam thành phố theo Quyết định số: 79/2008/QĐ-UBND ngày 31/10/2008 của UBND thành phố Hồ Chí Minh đã giao cho Ban Quản lý đầu tư và xây dựng khu đô thị mới Nam thành phố quản lý.

[18] Theo lời trình bày của bị đơn – bà Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị B thì phần đất có diện tích 52m^2 tranh chấp nêu trên do bà H bỏ tiền ra cho bà Nguyễn Xuân H (vợ nguyên đơn đã chết) đứng tên hộ là không có cơ sở. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Nguyễn Xuân H có ra chính quyền sở tại đăng ký Phiếu công khai thông tin nhà đất ngày 05/07/2006 nhưng bà H không có ý kiến gì, việc đăng ký thông tin nhà đất đã được cơ quan có thẩm quyền ghi nhận, bà H có cơ sở xác lập thông tin dữ liệu theo quy định, điều này không phải sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, vì phần đất này đã nằm trong khu quy hoạch thuộc Khu đô thị Nam thành phố như trình bày trên, ngoài ra loại đất sử dụng là đất ruộng không được phép xây dựng (bà H mua đất nhưng không có xây nhà), hiện tại theo thời gian đã được

chuyển nhượng qua nhiều người nên đã tự ý xây dựng không phép. Do đó bà H có cơ sở xem xét về giá trị bồi thường khu đất này theo quy định đối với đối tượng chưa cấp giấy về sau nếu có chủ trương của cơ quan cấp có thẩm quyền khi thực hiện quy hoạch, giải toả. Nguyên đơn yêu cầu bà Nguyễn Xuân H có trách nhiệm hoàn trả giá trị phần đất có diện tích 52m^2 toạ lạc tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc một phần thửa 275, tờ bản đồ số 132 (Tài liệu 2006) theo giá thị trường là 400.000.000 đồng. Do hợp đồng bị vô hiệu nên cần xem xét hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu được quy định tại Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015 và Căn cứ biên bản định giá tài sản ngày 08/01/2025 do Hội đồng định giá đưa ra đơn giá nhà đất (bút lục 484) và mức giá nhận chuyển nhượng của hai gia đình bà Trần Thị Ngọc D (diện tích 32m^2) và ông Nguyễn Đình Đ (diện tích 20m^2) thì có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[19] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn – bà Nguyễn Xuân H phải hoàn trả các chi phí tố tụng mà nguyên đơn đã bỏ ra trong quá trình giải quyết vụ án là 6.606.410 đồng (trong đó gồm có: chi phí đo vẽ và chi phí thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản tranh chấp). Do Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn bà Nguyễn Xuân H phải hoàn trả số tiền của giá trị tài sản tranh chấp, cho nên bà Nguyễn Xuân H phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

[20] Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 10 phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên toà để đưa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Lê Thị L vào tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử xét thấy đối tượng tranh chấp đòi đất của nguyên đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận, chỉ xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu là đòi hoàn trả tiền, tại thời điểm này bà Lê Thị L có độ tuổi là 111 tuổi (sinh năm 1914, theo thông tin ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), ngoài ra bà Lê Thị B cũng thừa nhận bà Lê Thị L đã mất, bà B không biết thông tin, địa chỉ gia đình của bà L nên không thể cung cấp cho Toà án. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải ngừng phiên toà theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, vì đối tượng về đất, đã có quyết định thu hồi khi thực hiện dự án quy hoạch thuộc Khu đô thị Nam thành phố theo Quyết định số: 79/2008/QĐ-UBND ngày 31/10/2008 của UBND thành phố Hồ Chí Minh, chính quyền sở tại đã tuyên truyền thông tin quy hoạch đến người dân và ai cũng biết (như nêu trên). Đồng thời vụ án thụ lý từ năm 2012 đến nay đã kéo dài quá lâu, cần sớm giải quyết.

[21] Về án phí và chi phí tố tụng: Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên Bị đơn – bà Nguyễn Xuân H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, mặc dù bà H là người cao tuổi nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà xét xử sơ thẩm bà Nguyễn Xuân H không nộp đơn xin miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm nên bà Nguyễn Xuân H không thuộc trường hợp được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điểm đ khoản 1 điều 12, điều 14 của nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án đối với số tiền

phải hoàn trả cho các thừa kế của nguyên đơn và bà Nguyễn Xuân H và bà Nguyễn Thị Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch đối với hợp đồng sang nhượng đất bị tuyên là vô hiệu.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 122, Điều 132, Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, Điều 101, Điều 104, Điều 106, Điều 147, Điều 150, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 357, khoản 2 Điều 468, Điều 241, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 16, Điều 42, Điều 48, Điều 50, khoản 2 Điều 51, Điều 131 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Bác yêu cầu của ông Nguyễn Chí M buộc gia đình bà Trần Thị Ngọc D (sinh năm 1974) và gia đình của ông Nguyễn Đình Đ tháo dỡ nhà, giao trả 52m^2 đất cho ông Nguyễn Chí M.

- Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Chí M về việc tuyên Giấy sang nhượng đất lập giấy tay ngày 25/02/2003 giữa bà Nguyễn Xuân H với bà Nguyễn Thị Th và Giấy sang nhượng đất lập giấy tay ngày 17/05/2009 giữa bà Nguyễn Thị Th và bà Bùi Thị Huyền Tr là vô hiệu.

- Tuyên bố Giấy sang nhượng đất (lập giấy tay) ngày 25/02/2003 giữa bà Nguyễn Xuân H với bà Nguyễn Thị Th và Giấy sang nhượng đất (lập giấy tay) ngày 17/05/2009 giữa bà Nguyễn Thị Th và bà Bùi Thị Huyền Tr là vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Chí M về việc buộc bà Nguyễn Xuân H có trách nhiệm hoàn trả số tiền 400.000.000 đồng là giá trị phần đất có diện tích 52m^2 (thuộc một phần thửa 275, tờ bản đồ số 132 theo tài liệu 2006) toạ lạc tại xã Bình Hưng (xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh cũ), Thành phố Hồ Chí Minh cho các thừa kế của bà Nguyễn Xuân H là ông Nguyễn Chí M, ông Nguyễn Sơn T, bà Nguyễn Huỳnh Tr1.

- Buộc bà Nguyễn Xuân H trả cho các thừa kế của bà Nguyễn Xuân H là ông Nguyễn Chí M, ông Nguyễn Sơn T, bà Nguyễn Huỳnh Tr1 số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

- Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Chí M buộc bà H phải hoàn trả các chi phí tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án với số tiền là 6.606.410 đồng

(Sáu triệu, sáu trăm linh sáu nghìn, bốn trăm mười đồng) (gồm có: chi phí đo vẽ, chi phí thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản tranh chấp).

- Buộc bà Nguyễn Xuân H phải trả cho ông Nguyễn Chí M số tiền 6.606.410 đồng (Sáu triệu, sáu trăm linh sáu nghìn, bốn trăm mười đồng)

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Các đương sự có quyền thỏa thuận nơi thực hiện việc giao nhận tiền. Trường hợp các đương sự không thỏa thuận được thì thực hiện tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Về án phí và chi phí tố tụng:

+ Bà Nguyễn Xuân H chịu 20.300.000 đồng (Hai mươi triệu, ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà Nguyễn Thị Th chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Nguyễn Chí M được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được cấp nhận.

+ Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 3.750.000 đồng (Ba triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) cho ông Nguyễn Chí M theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số : AC/2011/00722 ngày 06/07/2012 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo:

Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; đối với 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 bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi 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 Điều 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND TP.HCM (1);
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp (2);
- Chi Cục Thi hành án dân sự cùng cấp (1);
- Lưu VP, hồ sơ vụ án (5).

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

Ôn Kim Chi