TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BÌNH CHÁNH** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 401/2023/DS – ST
Ngày: 01/8/2023
V/v "Tranh chấp về quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận QSDĐ".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH TP. HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Hồ Thị Thanh Loan**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Đặng Văn Ẩn**

2. Bà **Nguyễn Thị Nguyên**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thu** - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa: Bà Phan Mỹ Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2022, ngày 30 tháng 12 năm 2022, ngày 07 tháng 3 năm 2023, ngày 13 tháng 3 năm 2023, ngày 07 tháng 4 năm 2023 và ngày 01 tháng 8 năm 2023 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 644/2019/TLST-DS ngày 01 tháng 10 năm 2019 về việc "Tranh chấp về quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 525/2022/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 11 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 439/2022/QĐST-DS ngày 30 tháng 11 năm 2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 91/QĐST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022, Thông báo về việc dời ngày mở phiên tòa xét xử ngày 07 tháng 02 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 13/2023/QĐST-DS ngày 13/3/2023 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 02/TB-TA ngày 03/7/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm: 1955

Địa chỉ: xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: bà Nguyễn Hồng D, sinh năm: 1961, địa chỉ: xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Bà Nguyễn Hồng D có mặt tại phiên tòa)

- *Bị đơn*: Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm: 1973

Địa chỉ: xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông Nguyễn Văn M có mặt tại phiên tòa)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Ông **Vũ Tuấn L**, sinh năm: 1959

Địa chỉ: Phường An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông Vũ Tuấn L vắng mặt tại phiên tòa)

2. **Công ty Cổ phần A** (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập)

Địa chỉ: Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Năng T, sinh năm: 1978, địa chỉ: Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông Trần Năng T vắng mặt tại phiên tòa)

3. Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm: 1934

Địa chỉ: xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh.

(Ông Nguyễn Văn C xin vắng mặt tại Tòa, thể hiện tại Bản tự khai lập ngày 28/11/2021(bút lục 803))

4. Bà **Võ Nguyễn Vuy T**, sinh năm: 1979

Địa chỉ: xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh.

(Bà Võ Nguyễn Vuy T có mặt tại phiên tòa)

5. Bà **Nguyễn Hồng D**, sinh năm: 1961

Địa chỉ: xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh.

(Bà Nguyễn Hồng D có mặt tại phiên tòa)

6. Bà **Nguyễn Thị Mỹ D**, sinh năm: 1979

Địa chỉ: xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Bà Nguyễn Thị Mỹ D có đơn xin giải quyết vắng mặt ngày 25/11/2021(bút lục 814))

7. Ông **Phan Văn Bé T**, sinh năm: 1979

Địa chỉ: xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông Phan Văn Bé T có đơn xin giải quyết vắng mặt ngày 23/11/2021(bút lục 817))

8. Em **Phan Nguyễn Ngọc H**, sinh năm: 2003

Địa chỉ: xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Em Phan Nguyễn Ngọc H có đơn xin giải quyết vắng mặt ngày 25/11/2021 (bút lục 819))

9. Trẻ **Phan Nguyễn Ngọc N**, sinh năm: 2005

Địa chỉ: xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Phan Nguyễn Ngọc N: ông **Phan Văn Bé T**, sinh năm: 1979, địa chỉ: xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông Phan Văn Bé T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt lập ngày 07/02/2023)

10. Trẻ **Phan Nguyễn Nhật M**, sinh năm: 2021

Địa chỉ: xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Phan Nguyễn Nhật M: ông **Phan Văn Bé T**, sinh năm: 1979, Địa chỉ: xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông Phan Văn Bé T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt lập ngày 07/02/2023)

11. Ông **Nguyễn Thanh V**, sinh năm: 1968

Địa chỉ: xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Ông **Nguyễn Thanh T**, sinh năm: 1995

Địa chỉ: xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Bà **Trần Thị Kim O**, sinh năm: 1973

Địa chỉ: xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

14. Ông **Nguyễn Thanh Trường G**, sinh năm: 1998

Địa chỉ: xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

15. Em **Nguyễn Ngọc A**, sinh năm: 2003

Địa chỉ: xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

16. Trẻ **Nguyễn Ngọc Kim N**, sinh năm: 2021

Địa chỉ: xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

17. Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm: 1980

Địa chỉ: xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Bà Nguyễn Thị T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 23/11/2021 (bút lục 825))

18. Ông **Lê Minh P**, sinh năm: 1985

Địa chỉ: xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông Lê Minh P có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 25/11/2021 (bút lục 827))

19. Trẻ **Lê Thanh T**, sinh năm: 2013

Địa chỉ: xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật của trẻ Lê Thanh T: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1980, địa chỉ: xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Bà Nguyễn Thị T xin vắng mặt, thể hiện trong bản tự khai lập ngày 12/01/2022 (bút lục 830))

20. Ông **Lê Hoàng N**, sinh năm: 1978

Địa chỉ: xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông Lê Hoàng N có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt lập ngày 04/6/2020 (bút lục 831))

21. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm: 1984

Địa chỉ: xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Bà Nguyễn Thị H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt lập ngày 04/6/2020 (bút lục 831))

22. Trẻ **Lê Nguyễn Kha K**, sinh năm: 2006

Địa chỉ: xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

23. Trẻ **Lê Hoàng Tuyết P**, sinh năm: 2015

Địa chỉ: xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

24. Ông **Bùi Văn Y**, sinh năm: 1950

Địa chỉ: xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

(Ông Bùi Văn Y có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt lập ngày 04/6/2020 (bút lục 840))

25. Bà **Trần Thị N**, sinh năm: 1952

Địa chỉ: xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

(Bà Trần Thị N có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt lập ngày 04/6/2020 2020 (bút lục 840))

26. **Ủy ban nhân dân huyện B**

Người đại diện theo ủy quyền: bà Dương Thị Kim H– Phó Trưởng Phòng Tài nguyên môi trường huyện Bình Chánh

(Bà Dương Thị Kim H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt lập ngày 03/5/2021 2020 (bút lục 858))

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Hồng D – người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn N (nguyên đơn) trình bày tại đơn khởi kiện đề ngày 14/7/2009 (bút lục 40), đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/10/2020 (bút lục 773), biên bản ghi nhận sự việc ngày 26/11/2020 của Tòa án về việc xác định

yêu cầu khởi kiện sửa đổi, bổ sung (bút lục 764), trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nội dung như sau:

Nguồn gốc phần đất thuộc các thửa 297, 298 tờ bản đồ số 1 xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh là do cha ông Nguyễn Văn N (sau đây gọi là ông N) là ông Nguyễn Văn C cho ông N sử dụng từ năm 1973, trong đó có 260m^2 đất ao thuộc thửa số 297 và 336m^2 đất thổ vườn thuộc thửa số 298. Trong quá trình sử dụng đất, ngày 04/8/1999 ông N có đăng ký kê khai nhà đất. Theo phiếu công khai thông tin nhà đất ngày 09/11/2006 của Liên đoàn địa chất Thủy văn địa chất công trình Miền Nam thì ông N được quyền sử dụng thửa đất 297, 298 tờ bản đồ số 1 xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh. Ngày 17/01/2009 ông N liên hệ Ủy ban nhân dân xã Bình Hưng để xác nhận thông tin về nhà và đất thì phát hiện ông Nguyễn Văn M (sau đây gọi là ông M) đã gian dối kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 297, 298 cho ông M vào năm 1995. Trong khi các thửa đất này ông N vẫn đang sử dụng ổn định từ năm 1973 cho đến nay. Tháng 02/2009 ông N khiếu nại ông M ra Ủy ban nhân dân xã Bình Hưng về việc tranh chấp quyền sử dụng 02 thửa đất này, tại biên bản hòa giải ngày 18/02/2009 ông M đã thừa nhận 02 thửa đất 297, 298 là của ông N.

Ông Nguyễn Văn N có yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn M với nội dung yêu cầu khởi kiện như sau:

- Công nhận phần đất có diện tích 596m^2 trong đó 260m^2 đất ao thuộc thửa 297 và 336m^2 đất thổ vườn thuộc thửa 298, tờ bản đồ số 01 xã Bình Hưng (theo tài liệu 02/CT-UB) thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn N;

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng hợp pháp đất số 036 mà Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Văn M ngày 26/5/1995 thuộc thửa 297, 298, tờ bản đồ số 1 xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2005 đối với thửa đất thuộc thửa 297, 298, 299 ký kết giữa ông Nguyễn Văn M, bà Võ Nguyễn Vuy T với ông Vũ Tuấn L;

- Hủy Biên bản bàn giao khu đất 297, 298, 299 (Bản đồ số 1 Bình Hưng) ngày 15/6/2005;

- Hủy Giấy giao nhận tiền ngày 15/6/2005 ký kết giữa ông Nguyễn Văn M, bà Võ Nguyễn Vuy T với ông Đặng Văn D;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/02/2006 ký kết giữa ông Vũ Tuấn L với Công ty Cổ phần A đối với phần đất thuộc thửa 297, 298, 299 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Hủy Biên bản bàn giao khu đất 2.719m^2 giữa ông Vũ Tuấn L với Công ty Cổ phần A.

Ông Nguyễn Văn M trình bày tại các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa như sau:

Ngày 15/6/2005, ông M và bà T có ký giấy chuyển nhượng cho ông Vũ Tuấn L (sau đây gọi là ông L) phần đất có diện tích 2.719m^2 thuộc thửa đất 297, 298 và 299 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 036 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 26/5/1995 cấp cho gia đình ông M với giá 1.087.600.000 đ (một tỷ không trăm tám mươi bảy triệu sáu trăm ngàn đồng). Hợp đồng hai bên tự lập bằng giấy tay, không có công chứng chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông M đã giao cho ông L bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L đã giao đủ tiền cho ông M.

Sau khi ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất nêu trên cho ông L, thì ông N phát hiện ông M đã chuyển nhượng cho ông L phần nhà và đất mà ông N đã và đang quản lý sử dụng thuộc thửa đất số 297, 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng. Khi ông M ký giấy chuyển nhượng đất cho ông L thì hai bên không có đo đạc thực tế phần đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng. Vào thời điểm trên, ông M hoàn toàn không biết phần đất mà ông N đang sử dụng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M được cấp nên ông M chỉ thỏa thuận chuyển nhượng phần đất mà ông đang trực tiếp quản lý sử dụng. Thực tế là ông M chỉ bán cho ông L phần đất mà ông M đang quản lý sử dụng, ông M hoàn toàn không có bán đất cho ông L phần đất mà ông N quản lý sử dụng. Việc nhầm lẫn này là do có sai sót từ quá trình kê khai và Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 297, 298 cho ông M. Do đó, nay ông M đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N.

Công ty Cổ phần A (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập) trình bày tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 06/8/2012 (bút lục 377) và trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Công ty Cổ phần A (sau đây gọi tắt là Công ty Cổ phần A) được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ký quyết định số 572/QĐ-UB ngày 12/02/2004 về việc giao đất cho Công ty Cổ phần A để chuẩn bị đầu tư xây dựng khu dân cư Thăng Long tại ấp 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh thuộc khu đô thị mới Nam Thành phố. Năm 2005 Công ty Cổ phần A có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng một lô đất của ông L nằm trong quy hoạch khu dân cư Thăng Long với diện tích 2.719 m^2 thuộc các thửa đất số 297, 298, 299 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện

Bình Chánh. Giấy tờ ông L đã bàn giao cho Công ty Cổ phần A: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn M và bà Võ Nguyễn Vuy T chuyển nhượng cho ông Vũ Tuấn L ký ngày 15/6/2005 với diện tích là 2.719 m^2 thuộc các thửa 297, 298, 299, tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh với số tiền chuyển nhượng là 1.087.600.000 đồng; Biên bản bàn giao thửa đất 2.719 m^2 giao cho ông L; Giấy nhận tiền của ông Nguyễn Văn M và bà Võ Nguyễn Vuy T ký nhận số tiền 1.087.600.000 đồng cho việc chuyển nhượng 2.719 m^2 cho ông L; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 036/QSDĐ/trang 18Q1 ký ngày 26/5/1995 xác nhận ông Nguyễn Văn M được quyền sử dụng 2.719 m^2 thuộc các thửa đất số 297, 298 và 299 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng.

Khi Công ty Cổ phần A triển khai san lấp khu đất này thì xảy ra tranh chấp quyền sử dụng đất 2 thửa đất 297, 298 giữa ông N và ông M. Công ty Cổ phần A được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao làm chủ đầu tư dự án nên việc chuyển nhượng đất thuộc dự án là hoàn toàn hợp lệ và đúng pháp luật. Công ty Cổ phần A không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N. Đồng thời Công ty Cổ phần A có yêu cầu độc lập như sau trong vụ án: đề nghị phán quyết thửa đất số 297, 298 thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần A để Công ty Cổ phần A triển khai tiếp tục việc san lấp và đầu tư xây dựng dự án đúng tiến độ.

Ông Vũ Tuấn L (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày tại bản tự khai ngày 25/11/2019 (bút lục 128) như sau: Khoảng năm 2004 - 2005 ông L có mua của ông M thường trú tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh một số đất ruộng tại ấp 1, xã Bình Hưng. Ông L mua theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 036/QSDĐ/trang 18Q1 gồm 3 thửa: 297, 298, 299 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng. Vì thời gian quá lâu nên ông L không còn nhớ giá mua. Sau khi trả đủ cho ông Nguyễn Văn M như thỏa thuận từ trước thì ông M giao cho ông L toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, như vậy là hai bên đã mua bán xong. Sau đó, ông L đã bán số đất trên cho người phụ nữ. Rồi một thời gian sau, người đó nhờ ông L ký thẳng sang cho đơn vị khác. Vì thời gian quá lâu ông L cũng không nhớ người đó ở đâu và điện thoại ra sao. Phần ông M bán đất nông nghiệp cho ông L bao gồm trọn một sổ đỏ 03 thửa và không có đất nào khác, ông L đã trả đủ tiền cho ông M. Và khi ông M bán ông L cũng đã bán đủ diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không bán diện tích không có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu sau này ông L nhớ ra hoặc tìm được người mua đất, ông L sẽ cung cấp đầy đủ và kịp thời Tòa án. Ông L không có ý kiến, yêu cầu đến phần đất tranh chấp giữa ông N và ông M.

Ông Nguyễn Văn C (người có quyền lợi, nghĩa vụ liêu quan) trình bày tại bản tự khai lập ngày 28/11/2021 (bút lục 802) như sau: Ông C là cha của ông Nguyễn Văn N. Phần đất tranh chấp, ông C đã cho ông N cất nhà ở từ năm 1973. Còn việc ông N và ông M tranh chấp với nhau thì ông C không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết đúng quy định pháp luật.

Bà Võ Nguyễn Vuy T (người có quyền lợi, nghĩa vụ liêu quan) trình bày tại các bản tự khai và tại phiên tòa như sau: Vào thời điểm ông M ký giấy bán đất cho ông L thì bà là vợ của ông M. Bà có ý kiến giống như ông M và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N.

Bà Nguyễn Hồng D (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày tại các bản tự khai và tại phiên tòa như sau: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn N, đồng thời là người cùng với ông N có quá trình sử dụng ổn định trên phần đất tranh chấp. Bà có ý kiến tương tự như ý kiến ông N, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N.

Bà Nguyễn Thị Mỹ D, ông Phan Văn Bé T, em Phan Nguyễn Ngọc H, ông Phan Văn Bé T – người đại diện theo pháp luật của trẻ Phan Nguyễn Ngọc N và trẻ Phan Nguyễn Nhật M; bà Nguyễn Thị T, ông Lê Minh P, bà Nguyễn Thị T - người đại diện theo pháp luật của trẻ Lê Thanh T; ông Lê Hoàng N, bà Nguyễn Thị H, bà Trần Thị N, ông Bùi Văn Y (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày tại các bản tự khai (bút lục 816, 818, 821, 826, 828, 830, 833, 836, 842, 844…) như sau : hiện tại các ông bà và các con đang sinh sống trên các căn nhà tọa lạc trên phần đất mà giữa ông N và ông M đang tranh chấp với nhau. Nay giữa ông N và ông M tranh chấp với nhau đối với phần đất nêu trên thì tất cả không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bà Dương Thị Kim H– người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện B trình bày tại bản tự khai ngày 03/5/2021 (bút lục 859, 860) như sau: Hồ sơ Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn M đối với thửa đất số 297, 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh là đúng theo trình tự, thủ tục. Ủy ban nhân dân huyện không có yêu cầu và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án; phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án với nội dung đề nghị Hội đồng xét xử:

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N về việc các yêu cầu: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2005 ký kết giữa ông Nguyễn Văn M, bà Võ Nguyễn Vuy T với ông Vũ Tuấn L liên quan đến thửa đất số 299, tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng; Hủy Biên bản bàn giao khu đất ký ngày 15/6/2005 giữa ông Nguyễn Văn M với ông Vũ Tuấn L liên quan đến thửa đất số 299, tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/02/2006 ký kết giữa ông Vũ Tuấn L với Công ty Cổ phần A liên quan đến thửa đất số 299, tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh; Hủy Biên bản bàn giao khu đất giữa ông Vũ Tuấn L với Công ty Cổ phần A liên quan đến thửa đất số 299, tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng; Hủy Giấy giao nhận tiền ngày 15/6/2005 ký kết giữa ông Nguyễn Văn M, bà Võ Nguyễn Vuy T với ông Đặng Văn D.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N về việc ông Nguyễn Văn N yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa đất số 297, 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng: Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 297, 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Văn N; Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp cho ông Nguyễn Văn M đối với thửa đất số 297, 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Văn N thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với thửa đất số 297, 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu Tòa án giải quyết liên quan đến các giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất 297, 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/6/2005 giữa ông Nguyễn Văn M, bà Võ Nguyễn Vuy T với ông Vũ Tuấn L liên quan đến thửa đất số 297, 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng là vô hiệ; Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05/02/2006 giữa ông Vũ Tuấn L với Công ty Cổ phần A liên quan đến thửa 297, 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu; Hủy biên bản bàn giao đất giữa ngày 15/6/2005 ký kết giữa ông Nguyễn Văn M, bà Võ Nguyễn Vuy T với ông Vũ Tuấn L liên quan đến thửa đất số 297, 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng; Hủy Biên bản bàn giao khu đất ký ngày 05/02/2006 giữa ông Vũ Tuấn L (bên chuyển nhượng) và Công ty Cổ phần A (bên nhận chuyển nhượng) liên quan đến thửa đất số 297, 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

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

Ông Nguyễn Văn N khởi kiện ông Nguyễn Văn M tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến phần đất tranh chấp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Phần đất tranh chấp tọa lạc tại huyện Bình Chánh. Đồng thời, ông Nguyễn Văn N yêu cầu hủy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất số 297, 298 tờ bản đồ số 01, xã Bình Hưng mà Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn M. Tuy nhiên, vụ án được thụ lý theo thủ tục sơ thẩm lần 1 vào ngày 27/7/2009 (trước 01/7/2016) nên căn cứ theo quy định tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Giải đáp thắc mắc số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

[2] Về việc xác định tư cách của đương sự và sự vắng mặt của đương sự:

Căn cứ vào Công văn số 2114/UBND ngày 29/6/2022 của Ủy ban nhân dân xã Bình Hưng (bút lục 899) về việc cung cấp thông tin về những người đang quản lý sử dụng và sinh sống trên phần đất có diện tích 596 m^2 thuộc thửa 297, 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, Tòa án đã đưa những người đang quản lý sử dụng và sinh sống trên đất vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ông Nguyễn Thanh V, ông Nguyễn Thanh T, bà Trần Thị Kim O, ông Nguyễn Thanh T Giang, em Nguyễn Ngọc A, trẻ Nguyễn Ngọc Kim N, trẻ Lê Nguyễn Kha K, trẻ Lê Hoàng Tuyết P, ông Vũ Tuấn L, người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần A (những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến tham gia phiên tòa xét xử lần thứ hai những vẫn vắng mặt. Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Mỹ D, ông Phan Văn Bé T, em Phan Nguyễn Ngọc H, ông Phan Văn Bé T – người đại diện theo pháp luật của trẻ Phan Nguyễn Ngọc N và trẻ Phan Nguyễn Ngọc N; bà Nguyễn Thị T, ông Lê Minh P, bà Nguyễn Thị T – người đại diện theo pháp luật của trẻ Lê Thanh T; ông Lê Hoàng N, bà Nguyễn Thị H, ông Bùi Văn Y, bà Trần Thị N và bà Dương Thị Kim

H– người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện B có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên theo Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Ngày 10/8/2022, Tòa án đã lập Thông báo về việc lập văn bản thể hiện ý kiến, cung cấp tài liệu gửi cho những người đang quản lý, sử dụng và sinh sống trên phần đất có diện tích 596m^2 thuộc thửa 297, 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng (bút lục 922, 923, 924) có nội dung*: "...thông báo và yêu cầu các đương sự có tên nêu trên (các đương sự đang sinh sống,quản lý sử dụng phần đất đang tranh chấp) lập văn bản, cung cấp các thông tin, tài liệu và chứng cứ sau đây:*

1. Lập văn bản thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N (nguyên đơn) và yêu cầu độc lập của Công ty Cổ phần A (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan). Cụ thể:

+ Đồng ý hay không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Văn N(nguyên đơn) và yêu cầu độc lập của Công ty Cổ phần A

+ Có tranh chấp hay có yêu cầu gì trong vụ án

+ Có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Trong trường hợp có yêu cầu độc lập thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện việc lập và gửi đơn yêu cầu độc lập cho Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh theo quy định tại Điều 189, Điều 190, Điều 201, Điều 202 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Cung cấp thông tin, tài liệu, chứng cứ có liên quan đến vụ án (nếu có)

Người có nghĩa vụ cung cấp lập văn bản, cung cấp thông tin, giao nộp tài liệu, chứng cứ thực hiện việc gửi văn bản, cung cấp thông tin, giao nộp chứng cứ (kèm theo các chứng cứ, thông tin, tài liệu) trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo này.

Nếu người có nghĩa vụ không lập văn bản, không cung cấp thông tin, giao nộp tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án thì Tòa án sẽ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật."

Tòa án đã thực hiện việc tống đạt Thông báo về việc lập văn bản thể hiện ý kiến, cung cấp tài liệu ngày 10/8/2022 cho những người đang quản lý, sử dụng và sinh sống trên phần đất có diện tích 596m^2 thuộc thửa 297, 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng (bút lục 908, 909, 910, 911, 912, 913). Tuy nhiên, hết thời hạn theo nội dung thông báo mà những người đang quản lý, sử dụng và sinh sống trên đất không gửi đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết trong hồ sơ vụ án. Do đó, Tòa án không xem xét quyền lợi của những người đang quản lý, sử dụng và sinh sống trên phần đất có diện tích 596m^2 thuộc thửa 297, 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng

trong vụ án này, nếu sau này những người đang quản lý, sử dụng và sinh sống trên phần đất có diện tích 596m^2 thuộc thửa 297, 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng có tranh chấp với ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Hồng D, cá nhân, cơ quan, tổ chức khác liên quan đến các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định pháp luật.

[4] Xét thấy: có mâu thuẫn trong lời khai giữa ông Nguyễn Văn M, bà Võ Nguyễn Vuy T, ông Vũ Tuấn L và Công ty Cổ phần A về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bàn giao đất trên thực tế trong việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông M, bà Võ Nguyễn Vuy T với ông L; giữa ông Vũ Tuấn L với Công ty Cổ phần A đối với phần đất thuộc thửa 297, 298, 299 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 07/02/2023, Tòa án đã ra Thông báo đối chất với nội dung tiến hành đối chất giữa ông N, ông M, ông L, Công ty Cổ phần A và bà T về nội dung:

"Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bàn giao đất trên thực tế trong việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Văn M, bà Võ Nguyễn Vuy T với ông Vũ Tuấn L đối với phần đất thuộc thửa 297, 298, 299 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bàn giao đất trên thực tế trong việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Vũ Tuấn L với Công ty Cổ phần A đối với phần đất thuộc thửa 297, 298, 299 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh;

3. Việc đối chất được bắt đầu tiến hành vào hồi 10 giờ 30 phút ngày 07 tháng 3 năm 2023 tại Phòng 1.9, Lầu 1 trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh".

Tuy nhiên, vào thời gian đã ấn định, chỉ có bà Nguyễn Hồng D – người đại diện theo ủy quyền của ông N có mặt, các đương sự còn lại không có mặt nên Tòa án không thể tiến hành đối chất giữa các đương sự nêu trên về các nội dung theo thông báo đối chất nêu trên.

[5] Ủy ban nhân dân xã Bình Hưng xác nhận vào ngày 24/8/2010, 27/7/2010 vào mặt sau của các Đơn xin xác nhận của ông Nguyễn Văn N lập ngày 23/8/2010, 27/7/2010 (bút lục 64, 65,66,67) thể hiện nội dung như sau:

" Ông Nguyễn Văn N hiện đang sử dụng phần đất có diện tích 596m^2 thuộc thửa 297, 298 tờ bản đồ số 1 (tài liệu 02/CT-UB), nay theo tài liệu BĐĐC/2003 thuộc một phần thửa 36, tờ bản đồ số 47, một phần thửa 38, một phần thửa 39 tờ bản đồ số 1.

Năm 1994, thực hiện chỉ thị 02/CT-UB, ông Nguyễn Văn N không có kê khai đăng ký sử dụng hai thửa đất trên mà do ông Nguyễn Văn M kê khai đăng ký.

Năm 1999, thực hiện kê khai nhà ở đất ở theo Quyết định 3376/QĐ-UB-QLĐT của UBND Thành phố, ông Nguyễn Văn N có đăng ký kê khai thửa 20, 21 tờ sơ đồ nền số 3 xã Bình Hưng".

Căn cứ vào lời trình bày của ông N, ông M, ông C; căn cứ vào sự xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Bình Hưng và quá trình sử dụng đất thực tế có cơ sở xác định: phần đất thuộc thửa đất số 297, 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn C (ông Nguyễn Văn C là cha của ông N và ông M). Ông Nguyễn Văn C đã cho ông N quản lý sử dụng ổn định phần đất trên từ năm 1973 cho đến nay. Tuy nhiên, do có sự nhầm lẫn nên ông N không có đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông M đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa: ông M thừa nhận ông M có sự nhầm lẫn trong việc xin cấp giấy chứng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 297, 298. Trên thực tế, từ năm 1973 đến thời điểm ông M được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 26/5/1995 và cho đến thời điểm hiện tại, ông N là người trực tiếp sử dụng đất. Đồng thời, ông M đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N về việc ông N yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 596m^2 thuộc thửa đất số 297, 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh.

Điều 2 của Luật đất đai năm 1993 (Luật đất đai có hiệu lực vào thời điểm Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 297, 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh quy định:

"1- Người sử dụng đất ổn định, được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

[6] Xét ông N có quá trình sử dụng đất ổn định, ông M không có quá trình sử dụng đất ổn định nhưng Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 297, 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh cho ông M là không phù hợp với Điều 2 của Luật đất đai năm 1993. Do đó, Hội đồng xét xử nghĩ nên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 036 QSDĐ/Trang 18Q1 theo Quyết định số 146/QĐ-UB ngày 26/5/1995 của Ủy ban nhân dân huyện B về việc Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M đối với phần đất thuộc thửa 297 và 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời, Hội đồng xét xử nghĩ nên công nhận

quyền sử dụng đất cho ông N đối với phần đất thuộc thửa 297 và 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[7] Công văn số 35/DATL ngày 12/11/2010 của Công ty Cổ phần A (bút lục 56) và Bản tự khai lập ngày 07/9/2011 của ông Lê Việt H – Chủ tịch Hội đồng quản trị, người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần A (bút lục 386) thể hiện nội dung như sau: "*Công ty Cổ phần A được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ký Quyết định số 572/QĐ-UB ngày 12/02/2004 về việc thu hồi và tạm giao đất cho Công ty để chuẩn bị đầu tư xây dựng khu dân cư Thăng Long tại cấp 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh thuộc khu đô thị mới Nam Thành phố. Năm 2005 Công ty có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng một lô đất của ông Vũ Tuấn L nằm trong quy hoạch Khu dân cư Thăng Long với diện tích 2.719m^2 thuộc các thửa đất 297, 298, 299 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Giấy tờ ông L bàn giao cho Công ty kèm theo bao gồm:*

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn M và vợ là bà Võ Nguyễn Vuy T chuyển nhượng cho ông Vũ Tuấn L ký ngày 15/6/2005 với diện tích chuyển nhượng là 2.719m^2 thuộc các thửa đất số 297, 298 và 299 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh với số tiền chuyển nhượng là 1.087.600.000 đồng.

- Biên bản bàn giao thửa đất số 2.719m2 của ông M và ông L.

- Giấy nhận tiền của ông M và vợ ký nhận số tiền 1.087.600.000 đồng cho việc chuyển nhượng 2.719m2 cho ông L.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 036QSDĐ/Trang 18 *của Ủy ban nhân dân huyện B ký ngày 26/5/1995 xác nhận của ông Nguyễn Văn M được quyền sử dụng 2.719m^2 thuộc các thửa đất số 297, 298, 299 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng".*

Trong quá trình giải quyết vụ án, Công ty Cổ phần A cung cấp cho Tòa án bản photo (có đóng dấu treo, dấu giáp lai của Công ty Cổ phần A) các văn bản, tài liệu sau đây: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối ngày 15/6/2005 đối với thửa đất thuộc thửa 297, 298, 299 ký kết giữa ông Nguyễn Văn M, bà Võ Nguyễn Vuy T với ông Vũ Tuấn L (bút lục 795, 796, 797) ; Biên bản bàn giao khu đất 297, 298, 299 (Bản đồ số 1 Bình Hưng) ngày 15/6/2005 (bút lục 793, 794); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/02/2006 ký kết giữa ông Vũ Tuấn L với Công ty Cổ phần A đối với phần đất thuộc thửa 297, 298, 299 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục 791, 792); Biên bản bàn giao khu đất 2.719m^2 giữa ông Vũ Tuấn L với Công ty Cổ phần A (789, 790). Ngày 30/12/2022, Tòa án đã ra Thông báo giao nộp chứng cứ với nội dung

yêu cầu ông N, ông M, ông L, Công ty Cổ phần A, bà T, bà D cung cấp cho Tòa án bản sao có chứng thực hoặc bản chính các tài liệu nêu trên. Tuy nhiên, hết thời hạn đã được ấn định theo nội dung thông báo nêu trên mà các đương sự được thông báo không giao nộp tài liệu chứng cứ theo yêu cầu. Do đó, Tòa án căn cứ vào tài liệu chứng cứ do các đương sự cung cấp và tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập để làm căn cứ để xem xét giải quyết vụ án. Căn cứ vào biên bản bàn giao tài liệu do Công ty Cổ phần A lập vào ngày 29/12/2021 (bút lục 801), căn cứ vào các văn bản mà Công ty Cổ phần A đã gửi cho Tòa án trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và căn cứ vào các tài liệu mà Công ty Cổ phần A đã cung cấp cho Tòa án như đã nhận định ở phần trên có đóng dấu giáp lai, dấu treo của Công ty Cổ phần A, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2005 đối với thửa đất thuộc thửa 297, 298, 299 ký kết giữa ông Nguyễn Văn M, bà Võ Nguyễn Vuy T với ông Vũ Tuấn L; Biên bản bàn giao khu đất 297, 298, 299 (Bản đồ số 1 Bình Hưng) ngày 15/6/2005; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/02/2006 ký kết giữa ông Vũ Tuấn L với Công ty Cổ phần A đối với phần đất thuộc thửa 297, 298, 299 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và Biên bản bàn giao khu đất 2.719m^2 giữa ông Vũ Tuấn L với Công ty Cổ phần A có tồn tại trên thực tế và hiện tại Công ty Cổ phần A là người đang quản lý bản chính các văn bản, tài liệu này.

[8] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/6/2005 giữa ông M, bà T và ông L (do Công ty Cổ phần A cung cấp trong hồ sơ thể hiện tại bút lục 795, 796, 797) có nội dung: ông Nguyễn Văn M chuyển nhượng phần đất có diện tích 2.719m^2 thuộc thửa đất số 297, 298, 299 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh cho ông L với giá chuyển nhượng là 1.087.600.000 đ (một tỷ không trăm tám mươi bảy triệu sáu trăm ngàn đồng).

Biên bản bàn giao khu đất 297+298+299 tờ bản đồ số 1 Bình Hưng (bút lục 794, Công ty Cổ phần A giao nộp) thể hiện nội dung: vào lúc 4 giờ 30 phút ngày 15/6/2005, ông M đã bàn giao khu đất thuộc thửa đất số 297, 298, 299 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng cho ông L.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 03/02/2006 giữa ông L và Công ty Cổ phần A (bút lục 791, 792) có nội dung: ông L chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần A phần đất có diện tích 2.719m^2 thuộc thửa đất số 297, 298, 299 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng với giá chuyển nhượng là 2.447.100.000 đ (hai tỷ bốn trăm bốn mươi bảy triệu một trăm ngàn đồng).

Biên bản bàn giao khu đất 2.719m^2 ký ngày 05/02/2006 giữa ông L và Công ty Cổ phần A (bút lục 789, 790 do Công ty Cổ phần A cung cấp) có nội dung: ông

Vũ Tuấn L bàn giao khu đất thuộc thửa 297, 298, 299 tờ bản đồ số 1 cho Công ty Cổ phần A.

Ông M và bà T trình bày trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, khi ông M và bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao đất cho ông L thì ông M, bà T và ông L chỉ ký văn bản trên hợp đồng mà không có ra đất để bàn giao đất cho ông L. Đồng thời, khi ông M và bà T ký giấy bán đất cho ông L thì ông M và bà T nghĩ rằng phần đất của mình đang quản lý sử dụng là bao gồm 3 thửa đất, còn thửa đất 297 và 298 của ông N đang quản lý sử dụng là thửa đất khác. Lời trình bày của ông M và bà T phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Bởi lẽ phần đất thuộc thửa 297 và 298 vào thời điểm ông M và bà T ký giấy chuyển nhượng cho ông L và cho đến thời điểm hiện tại ông N là người đang quản lý sử dụng phần đất đó.

[9] Ông N yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết liên quan đến các giao dịch, văn bản với nội dung sau đây:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối ngày 15/6/2005 đối với thửa đất thuộc thửa 297, 298, 299 ký kết giữa ông Nguyễn Văn M, bà Võ Nguyễn Vuy T với ông Vũ Tuấn L;

- Hủy Biên bản bàn giao khu đất 297, 298, 299 (Bản đồ số 1 Bình Hưng) ngày 15/6/2005;

- Hủy Giấy giao nhận tiền ngày 15/6/2005 ký kết giữa ông Nguyễn Văn M, bà Võ Nguyễn Vuy T với ông Đặng Văn D;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/02/2006 ký kết giữa ông Vũ Tuấn L với Công ty Cổ phần A đối với phần đất thuộc thửa 297, 298, 299 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Hủy Biên bản bàn giao khu đất 2.719m^2 giữa ông Vũ Tuấn L với Công ty Cổ phần A.

Hội đồng xét xử nhận định như sau: Ông N có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 297, 298 như đã nhận định ở phần trên. Do đó, Hội đồng xét xử chỉ xem xét các hợp đồng, văn bản liên quan đến việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 297, 298. Còn đối với thửa đất số 299 ông M đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông N khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 299 thuộc trường hợp ông N không có quyền khởi kiện theo quy định tại Điều 186 và Điều 187 của Bộ luật Tố tụng dân sự và hướng dẫn tại điểm a khoản 1 Điều 2 của Nghị quyết 04/2017, thuộc trường hợp ông N khởi kiện không nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N. Do đó, Hội đồng xét xử nghĩ nên đình chỉ trả lại đơn khởi

kiện cho ông N về việc ông N yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy biên bản bàn giao khu đất liên quan đến thửa đất số 299.

Đối với việc ông N yêu cầu: Hủy Giấy giao nhận tiền ngày 15/6/2005 ký kết giữa ông Nguyễn Văn M, bà Võ Nguyễn Vuy T với ông Đặng Văn D. Hội đồng xét xử nhận định như sau: Trong quá trình giải quyết vụ án, ông N cung cấp bản photo Giấy giao nhận tiền ngày 15/6/2005 ký kết giữa ông Nguyễn Văn M, bà Võ Nguyễn Vuy T với ông Đặng Văn D (bút lục 748). Tuy nhiên, ông N không cung cấp được bản chính để Thẩm phán đối chiếu hoặc bản sao có chứng thực văn bản nêu trên. Đồng thời, căn cứ vào tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án không có cơ sở xác định Giấy giao nhận tiền ngày 15/6/2005 ký kết giữa ông Nguyễn Văn M, bà Võ Nguyễn Vuy T với ông Đặng Văn D có tồn tại trên thực tế hay không. Đồng thời, giấy giao nhận tiền này được ký kết giữa ông Nguyễn Văn M, bà Võ Nguyễn Vuy T với ông Đặng Văn D. Do đó, Hội đồng xét xử nghĩ nên đình chỉ trả lại đơn khởi kiện của ông N về việc ông N yêu cầu hủy Giấy giao nhận tiền ngày 15/6/2005 ký kết giữa ông Nguyễn Văn M, bà Võ Nguyễn Vuy T với với ông Đặng Văn D.

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Hồng D và ông M cho rằng thửa đất số 299 là di sản do mẹ của ông N và ông M để lại nên đề nghị xác định phần đất thuộc thửa 299 là di sản thừa kế của mẹ ông N và ông M để lại, sau đó chia cho những người anh em của ông N và ông M. Xét yêu cầu về việc chia thừa kế của ông N và ông M đưa ra liên quan đến thửa đất 299 sau khi Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận thụ lý và xem xét yêu cầu này, nếu sau này ông N, ông M có tranh chấp về việc chia thừa kế đối với thửa đất số 299 thì ông N và ông M có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[10] Việc ông M chuyển nhượng thửa đất số 297, 298 cho ông L, sau đó ông L chuyển nhượng lại cho Công ty Cổ phần A là không đúng vì hai thửa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của ông N. Đồng thời hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M với ông L, giữa ông L với Công ty Cổ phần A không có công chứng chứng thực, có biên bản bàn giao đất nhưng không có đo đạc thực tế và không có giao đất trên thực tế. Phần đất thuộc thửa 297, 298, 299 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng nằm trong khu quy hoạch, giải tỏa để xây dựng Khu dân cư Thăng Long nên việc ông M thỏa thuận chuyển nhượng cho ông L là trái pháp luật. Công ty Cổ phần A được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho phép tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng, chuẩn bị đầu tư xây dựng khu dân cư Thăng Long

nhưng Công ty Cổ phần A lại thỏa thuận chuyển nhượng với ông L trong khi gia đình ông N đang quản lý sử dụng là không đúng. Căn cứ theo quy định tại Điều 128 và Điều 134 của Bộ luật dân sự năm 2005, Hội đồng xét xử nghĩ nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối ngày 15/6/2005 ký kết giữa ông Nguyễn Văn M, bà Võ Nguyễn Vuy T với ông Vũ Tuấn L liên quan đến thửa đất số 297, 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu; Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/02/2006 ký kết giữa ông Vũ Tuấn L với Công ty Cổ phần A liên quan đến thửa 297, 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

[11] Như đã nhận định ở phần trên, khi ông M và bà T ký hợp đồng với ông L trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông M chỉ ký biên bản bàn giao khu đất về mặt giấy tờ, chứ các bên hoàn toàn không có bàn giao đất trên thực tế. Do đó, Hội đồng xét xử nghĩ nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N về việc yêu cầu hủy một phần biên bản bàn giao khu đất giữa ông M và ông L; hủy biên bàn bàn giao khu đất giữa ông L và Công ty Cổ phần A liên quan đến thửa đất 297 và 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh;

[12] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/6/2005 giữa ông M và ông L ghi thửa đất chuyển nhượng là 297, 298, 299 ghi loại đất là đất nông nghiệp. Tuy nhiên, trên thực tế thửa đất 297, 298 có hiện trạng là đất vườn, ao, có tồn tại nhiều công trình xây dựng trên đất. Đồng thời, vào thời điểm xác lập hợp đồng, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng không có đo đạc thực tế đất nên nhầm tưởng thửa đất ông M chuyển nhượng và bàn giao cho ông L trên thực tế là thửa đất số 297, 298, 299. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở để xác định giá chuyển nhượng mà ông L và ông M, bà T thỏa thuận với số tiền 1.087.600.000 đ (một tỷ không trăm tám mươi bảy triệu sáu trăm ngàn đồng) là thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 299. Do đó, Hội đồng xét xử nghĩ không buộc ông M thực hiện nghĩa vụ trả tiền và bồi thường thiệt hại cho cho ông L trong việc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối ngày 15/6/2005 ký kết giữa ông Nguyễn Văn M, bà Võ Nguyễn Vuy T với ông Vũ Tuấn L liên quan đến thửa đất số 297, 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng bị vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông L Và Công ty Cổ phần A không có yêu cầu Tòa án giải quyết liên quan đến việc giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/02/2006 ký kết giữa ông L với Công ty Cổ phần A liên quan đến thửa 297, 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét

giải quyết, nếu sau này các bên có tranh chấp thì có quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác.

[13] Trong hồ sơ vụ án nêu trên, trong tập sơ thẩm của lần xét xử sơ thẩm lần II, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh đã thụ lý Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 06/8/2012 của Công ty Cổ phần A (bút lục 350, 377), Công ty Cổ phần A đã đóng tiền tạm ứng án phí với số tiền là 56.086.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng số 01061 ngày 26/9/2012 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh (bút lục 382). Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh đã xét xử sơ thẩm lần II bằng bản án số 65/DSST ngày 27/9/2012 (bút lục 472-478).

Phần quyết định của bản án dân sự phúc thẩm số 1070/2013/DSPT ngày 26/8/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục 677-692) xét xử theo trình tự phúc thẩm đối với bản án số 65/DSST ngày 27/9/2012 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh (bút lục 677-692) có nội dung như sau: *"...Hoàn lại cho Công ty Cổ phần A tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.086.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng số 01061 ngày 26/9/2012 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh"*.

Căn cứ vào Công văn số 924/CCTHADS ngày 08/5/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh về việc trả lời xác minh của Tòa án thì Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh đã thực hiện việc hoàn trả cho Công ty Cổ phần A tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.086.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng số 01061 ngày 26/9/2012 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh theo nội dung của bản án dân sự phúc thẩm số 1070/2013/DSPT ngày 26/8/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 12 tháng 6 năm 2023, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh đã thực hiện việc giao Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí ngày 26/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh cho Công ty Cổ phần A. Tuy nhiên, hết thời hạn theo nội dung của Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí ngày 26/5/2023 nêu trên mà Công ty Cổ phần A không thực hiện việc đóng tiền đóng tiền tạm ứng án phí. Căn cứ vào Điều 192 và Điều 202 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh đã ra Thông báo về việc trả lại đơn yêu cầu độc lập ngày 29/6/2023 với nội dung: trả lại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 06/8/2012 của Công ty Cổ phần A cùng các tài liệu, chứng cứ kèm theo và thông báo cho Công ty Cổ phần A được biết. Hết thời hạn khiếu nại theo nội dung Thông báo về việc trả lại đơn yêu cầu độc lập ngày 29/6/2023 mà Công ty Cổ phần A không khiếu nại đối với Thông báo về việc trả loại đơn yêu cầu độc lập ngày 29/6/2023. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu yêu cầu độc lập đề ngày 06/8/2012 của Công ty Cổ phần A.

[14] Về chi phí tố tụng: Ông N được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên ông M phải chịu chi phí tố tụng theo quy định. Cụ thể, trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn N đã nộp tạm ứng các chi phí tố tụng sau đây:

- Chi phí đo vẽ: 2.721.180 đ (hai triệu bảy trăm hai mươi mốt ngàn một trăm tám mươi đồng) theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0013630 ngày 28/01/2010 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục 103);

- Chi phí đo vẽ: 1.722.050 đ (một triệu bảy trăm hai mươi hai ngàn không trăm năm mươi đồng) theo hóa đơn giá trị gia tăng số 008865 ngày 23/3/2010 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục 104);

- Chi phí định giá: 500.000 đ (năm trăm ngàn đồng) theo Phiếu thu ngày 17/5/2010 (bút lục 153);

- Chi phí đo vẽ: 9.432.060 đ (chín triệu bốn trăm ba mươi hai nghìn không trăm sáu mươi đồng) theo Hợp đồng số 143/TTĐD-BĐ-VPĐD ngày 25/01/2021 ký giữa ông Nguyễn Văn N và Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục 755)

- Chi phí định giá: 2.000.000 đ (hai triệu đồng) theo Phiếu thu ngày 20/01/2021 (bút lục 754).

Tổng cộng là 16.375.290 đ (mười sáu triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn hai trăm chín mươi đồng).

[15] Về án phí:

Vụ án được thụ lý sơ thẩm lần I vào năm 2009 nên căn cứ vào Điều 48 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án thì việc tính án phí được áp dụng theo quy định của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

[15.1] Ông Nguyễn Văn N được chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 297, 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng nên ông Nguyễn Văn M phải chịu án phí không giá ngạch là 200.000 đồng.

[15.2] Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2005 ký kết giữa ông Nguyễn Văn M, bà Võ Nguyễn Vuy T với ông Vũ Tuấn L liên quan đến thửa đất số 297, 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng là vô hiệu nên ông Nguyễn Văn M, bà Võ Nguyễn Vuy T và ông Vũ Tuấn L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đ (hai trăm ngàn đồng).

[15.3] Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

ngày 05/02/2006 ký kết giữa ông Vũ Tuấn L với Công ty Cổ phần A liên quan đến thửa 297, 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu nên ông Vũ Tuấn L và Công ty Cổ phần A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đ (hai trăm ngàn đồng).

[15.4] Ông Nguyễn Văn N được chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Hủy biên bản bàn giao đất giữa ngày 15/6/2005 ký kết giữa ông Nguyễn Văn M, bà Võ Nguyễn Vuy T với ông Vũ Tuấn L liên quan đến thửa đất số 297, 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng. Nên ông Nguyễn Văn M, bà Võ Nguyễn Vuy T và ông Vũ Tuấn L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đ (hai trăm ngàn đồng).

[15.5] Ông Nguyễn Văn N được chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Hủy Biên bản bàn giao khu đất ký ngày 05/02/2006 giữa ông Vũ Tuấn L (bên chuyển nhượng) và Công ty Cổ phần A (bên nhận chuyển nhượng) liên quan đến thửa đất số 297, 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng. Nên ông Vũ Tuấn L Công ty Cổ phần A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đ (hai trăm ngàn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 96, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 128 và Điều 134 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 2 của Luật đất đai năm 1993;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Căn cứ Điều 48 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N về việc ông Nguyễn Văn N yêu cầu khởi kiện các nội dung sau đây: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2005 ký kết giữa ông Nguyễn Văn M, bà Võ Nguyễn Vuy T với ông Vũ Tuấn L liên quan đến thửa đất số 299, tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; Hủy Biên bản bàn giao khu đất ký ngày 15/6/2005 giữa ông Nguyễn Văn M với ông Vũ Tuấn L liên quan đến thửa đất số 299, tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/02/2006

ký kết giữa ông Vũ Tuấn L với Công ty Cổ phần A liên quan đến thửa đất số 299, tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; Hủy Biên bản bàn giao khu đất giữa ông Vũ Tuấn L với Công ty Cổ phần A liên quan đến thửa đất số 299, tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; Hủy Giấy giao nhận tiền ngày 15/6/2005 ký kết giữa ông Nguyễn Văn M, bà Võ Nguyễn Vuy T với ông Đặng Văn D.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N về việc ông Nguyễn Văn N yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa đất số 297, 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

2.1. Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 297, 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Văn N.

Ông Nguyễn Văn N thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với thửa đất số 297, 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

2.2. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ số 036/QSDĐ/Trang 18Q1 ngày 26/5/1995 (theo Quyết định số 146/QĐ-UB 26/5/1995 của Ủy ban nhân dân huyện B) cho ông Nguyễn Văn M đối với thửa đất số 297, 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu Tòa án giải quyết liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và biên bản bàn giao đất liên quan đến thửa đất 297, 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/6/2005 giữa ông Nguyễn Văn M, bà Võ Nguyễn Vuy T với ông Vũ Tuấn L liên quan đến thửa đất số 297, 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

3.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05/02/2006 giữa ông Vũ Tuấn L với Công ty Cổ phần A liên quan đến thửa 297, 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

3.3. Hủy biên bản bàn giao đất ngày 15/6/2005 ký kết giữa ông Nguyễn Văn M, bà Võ Nguyễn Vuy T với ông Vũ Tuấn L liên quan đến thửa đất số 297, 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng.

3.4. Hủy Biên bản bàn giao khu đất ký ngày 05/02/2006 giữa ông Vũ Tuấn L (bên chuyển nhượng) và Công ty Cổ phần A (bên nhận chuyển nhượng) liên quan đến thửa đất số 297, 298 tờ bản đồ số 1, xã Bình Hưng.

4. Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Văn M có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn N 16.375.290 đ (mười sáu triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn hai trăm chín mươi đồng) là số tiền tạm ứng chi phí tố tụng mà ông Nguyễn Văn N đã nộp tạm ứng trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Kể từ khi ông Nguyễn Văn N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Văn M chưa thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nói trên thì ông Nguyễn Văn M phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự:

5.1. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn N 2.980.000 đ (hai triệu chín trăm tám mươi ngàn đồng) số tiền tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Văn N đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 007739 ngày 27/7/2009 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

5.2. Ông Nguyễn Văn M chịu 200.000 đ (hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5.3. Ông Nguyễn Văn M, bà Võ Nguyễn Vuy T và ông Vũ Tuấn L chịu 400.000 đ (bốn trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5.4. Ông Vũ Tuấn L và Công ty Cổ phần A chịu 400.000 đ (bốn trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

7. Trường hợp bản án này 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 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Đặng Văn Ẩn **Nguyễn Thị Nguyên** **Hồ Thị Thanh Loan**