TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 15** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2026/DS-ST
Ngày 06 – 02 - 2026
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 15 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lại Thị Ngọc Liên

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Ngọc Điệp

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Hoàng Văn Quyết - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 493/2024/TLST-DS ngày 18 tháng 6 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 275/2025/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Cao Thị P, sinh năm 1990; địa chỉ: Khu phố E, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh T, sinh năm 1983; địa chỉ: Khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (theo giấy ủy quyền ngày 14/8/2024).

- *Bị đơn:*

1. Ông Phạm Ngọc S, sinh năm 1962;

2. Bà Phạm Hoàng T1, sinh năm 1999;

Cùng địa chỉ: Số A, đường N, Tổ A, khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Khu phố H, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

1. Bà Nguyễn Thị Thanh T2, sinh năm 1983;

2. Bà Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1994.

Cùng địa chỉ: Số A, đường N, khu A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố H, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Ông Phạm Văn T3, sinh năm 1969; địa chỉ: Số A, đường N, khu A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Khu phố H, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2); địa chỉ: Số A, Đại Lộ B, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Khu phố H, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Văn phòng T7 (nay là Văn phòng T8); địa chỉ: Số E, đường Đ, khu phố K, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/4/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/5/2024, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 13/8/2024, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Huỳnh T trình bày:

Ngày 25/11/2019, bà Cao Thị P và ông Phạm Ngọc S, bà Phạm Hoàng T1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 02 căn nhà cấp 4 đối với diện tích đất 395,4m^2 thuộc thửa đất số 58 (thửa 58 hợp từ thửa 55, 56 tờ bản đồ số 02), tờ bản đồ số 19 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 793062, vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03163 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/10/2013 cho ông Phạm Ngọc S đồng thời đại diện cho Phạm Hoàng T1 với diện tích 90,2m^2 theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 5857 ngày 12/7/2013 được lập tại Văn phòng Công chứng Sở Sao, đất tọa lạc phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Sở Sao chứng nhận, số công chứng 012005, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/11/2019. Do nhà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nên tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi nhận về việc thỏa thuận chuyển nhượng tài sản trên đất. Sau khi Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, bà P đã thanh toán đầy đủ tiền cho ông Phạm Ngọc S, bà Phạm Hoàng T1 và ông S, bà T1 đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P. Do thực hiện một số thủ tục đăng ký biến động, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cần sự hỗ trợ của ông S, bà T1 nên bà P đã tìm cách

liên hệ ông S, bà T1 nhưng không có kết quả. Do đó, bà P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu ộng Phạm Ngọc S, bà Phạm Hoàng T1 tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên giữa bà P và ông Phạm Ngọc S, bà Phạm Hoàng T1 đã được Văn phòng Công chứng Sở Sao chứng nhận, số công chứng 012005, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/11/2019. Yêu cầu ông S, bà T1 thực hiện thủ tục trích lục bản đồ địa chính hoặc trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (bản vẽ thửa đất) để bổ sung hồ sơ đăng ký biến động đất đai đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Yêu cầu ông S, bà T1 bàn giao ranh giới, mốc giới thửa đất nêu trên cho bà Cao Thị P bằng văn bản. Mặc dù, tại thời điểm xem đất để nhận chuyển nhượng ông S, bà T1 đã xác định và chỉ rõ cho bà Cao Thị P.

- Thực hiện các thủ tục khác liên quan đến việc đăng ký biến động đất đai đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 13/8/2024 và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/11/2019 tại Văn phòng công chứng Sở sao giữa bà Cao Thị P với ông Phạm Ngọc S và bà Phạm Hoàng T1; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 395,4m^2, thửa đất số 58, tờ bản đồ số 19 tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của bà Cao Thị P.

Bị đơn bà Phạm Hoàng T1 trình bày: Bà T1 là con gái của ông Phạm Ngọc S, trước đây (do thời gian đã lâu nên không nhớ năm nào), ông S có yêu cầu bà T1 ký giấy tờ (mục đích là thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) để vay tiền. Nguồn gốc đất là do bà H1 (mẹ của bà T1) chết để lại cho ông S (chồng bà H1) và bà T1. Bà H1 chết vào năm 2010, bà T1 không sống tại nhà đất nói trên từ khoảng năm 2015, 2016 vì ông S đã có vợ khác. Bà T1 nhớ là có đến phòng công chứng trên Ngã tư Sở Sao (không nhớ tên) để ký giấy tờ nhưng không đọc nội dung nên cũng không biết là ký giấy tờ gì. Bà T1 cũng không biết số tiền ông S vay là bao nhiêu vì ông S không nói mà chỉ yêu cầu bà T1 ký giấy tờ. Tuy nhiên, bà T1 không có giấy tờ, bà T1 chỉ nghe ông S nói miệng lại. Hiện nay, ông S sinh sống ở đâu bà T1 cũng không biết vì bà T1 đã không liên lạc được với ông S khoảng 3,4 năm nay.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/11/2019 tại Văn phòng công chứng Sở sao giữa bà Cao Thị P với ông Phạm Ngọc S và bà Phạm Hoàng T1 và giấy nhận tiền ngày 25/11/2019, bà T1 xác định là chữ ký và dấu lăn tay của bà T1 nhưng không nhận tiền. Bà T1 chỉ ký tên theo yêu cầu của ông S. Trên đất có 01 căn nhà của ông S và 01 căn nhà của chị họ là Nguyễn Thị Thanh L. Bà T1 cũng không biết tại sao bà L lại xây nhà trên đất của gia đình bà và xây dựng từ thời gian nào. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà T1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Phạm Ngọc S đã được Tòa án thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng thông báo thụ lý, triệu tập hợp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tham gia phiên tòa vào các ngày 19/01/2026 và ngày 06/02/2026 nhưng ông S không đến Toà án làm việc, không cung cấp lời khai, không có yêu cầu phản tố nào, không cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh L trình bày: Vào năm 2007, bà Phạm Thị N (là bà ngoại của bà T2 và bà L) có cho bà Phạm Thị H (là mẹ của bà L và bà T2) phần đất diện tích 351,5m^2 thuộc thửa đất số 713, tồ bản đồ số 02 để xây nhà ở. Đến năm 2013 đường Nguyễn Chí T4 giải tỏa làm lại đường và cầu mới, do nhà ở đang nằm trên vị trí giải tỏa nên đã gỡ nhà để trả mặt bằng, sau khi giải tỏa nhà thì diện tích nhà đất còn lại quá nhỏ không đủ xây nhà nên ông T3 (là cậu ruột) tặng cho một phần đất khoảng 72,9m^2 để xây nhà (diện tích 72,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 58, tờ bản đồ số 19 và một phần diện tích ngoài giấy chứng nhận là 21,8m^2 theo bản vẽ hiện trạng) là do bà T2 và bà L xây dựng năm 2013, nhà đất tọa lạc tại phường H, Thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh). Nguồn gốc phần đất ông T3 tặng cho bà L là vào năm 2017, ông S và bà T1 chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T3 (cậu ruột của bà L) diện tích đất khoảng 270m^2, thuộc một phần thửa đất số 58, tờ bản đồ số 19, tọa lạc phường H, Thành phố T, tỉnh Bình Dương theo văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2017, giá trị chuyển nhượng là 1.000.000.000 (một tỷ đồng). Ông T3 đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho ông S, bà T1 theo vi bằng số 495/VB-TPL của văn phòng T7. Ông S, bà T1 cũng đã bàn giao đất cho ông T3 sử dụng từ năm 2017 cho đến nay. Việc thỏa thuận mua bán giữa ông S và ông T3 đã thỏa thuận miệng từ năm 2013 nhưng đến 2017 mới làm thủ tục và giao nhận tiền nên ông T3 tặng cho bà L và bà T2 xây nhà và sinh sống từ năm 2013 cho đến nay, việc tặng cho không làm giấy tờ, chỉ nói miệng.

Ngày 25/11/2019 tại văn phòng công chứng Sở sao giữa bà Cao Thị P và ông Phạm Ngọc S, bà Phạm Hoàng T1 ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 395,4 m^2, thửa đất số 58, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại phần H, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá trị chuyển nhượng là 50 (năm mươi) triệu đồng. Đây là hợp đồng chuyển nhượng không đúng về đối tượng chuyển nhượng và có dấu hiệu trốn thuế. Do đó, bà L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có có yêu cầu độc lập, bà L yêu cầu công nhận phần diện tích căn nhà khoảng 75m^2, thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại số A phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh T2 trình bày: Thống nhất phần trình bày và yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T3 trình bày: Nguồn gốc diện tích đất 395,4m^2 là của bà Phạm Thị N (bà N là mẹ ruột của ông T3). Năm 2007, bà N tiến hành phân chia cho các con trong đó bà Hoàng Thị H1 là vợ ông

S được chia một phần đất với diện tích khoảng 125m^2, phần bà Phạm Thị H (mẹ ruột của bà T2, bà L) là chị gái ông T3 tiếp giáp đất bà H1, đất ông T3 tiếp giáp đất bà H. Đến năm 2012, Nhà nước tiến hành xây dựng mở rộng cầu ông C và giải tỏa đất thì phần đất bà H1, bà H bị giải tỏa phần đất mặt tiền đường Nguyễn Chí T4, không còn đủ diện tích để xây nhà, do đó anh em trong nhà có cả ông T3 thỏa thuận ông T3 sẽ cho bà H1, bà H một phần diện tích đất tiếp giáp với ông T3 để nhập thửa đủ diện tích xây dựng nhà ở. Năm 2013, gia đình tiến hành thỏa thuận phân chia và thực hiện thủ tục chuyển đổi đất khi mở rộng giải tỏa làm Cầu ông C. Đến ngày 07/10/2013 thì ông T3 và ông S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Khi cầu ông C được làm xong thì các bên tiến hành xây dựng lại nhà ở, trong đó có ông S, bà L, bà T2 do không đủ diện tích đất thì bắt đầu hoán đổi đất. Thời điểm này các bên tự thỏa thuận miệng với nhau là ông S sẽ đại diện đứng tên phần đất diện tích đất 395,4m^2 như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay, trong đo bao gồm phần đất ông S còn lại sau khi giải tỏa, phần đất bà H còn lại sau giải tỏa và một phần đất ông T3 tặng cho bà H, bà H1 để đủ diện tích xây nhà. Sau đó, ông S xây dựng căn nhà theo đúng như diện tích trên mảnh trích lục địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương thể hiện và chỉ sử dụng phần diện tích đất này. Phần nhà đất của bà L, bà T2 có một phần nằm trên đất do ông S đứng tên, một phần nằm trên đất do bà L đứng tên. Phần đất trống còn lại do ông T3 quản lý, sử dụng cho đến nay, phía sau ông T3 có xây dựng hàng rào móng gạch, lưới B40 tiếp giáp đất ông Nguyễn Văn H2.

Ngày 16/10/2017, để đảm bảo quyền và nghĩa vụ các bên, ông T3 và ông S, bà T1 ký văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng một phần của phần đất trên với diện tích chuyển nhượng bằng đúng diện tích đất thực sự của ông T3 là 270m^2, giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và ông S, bà T1 không được tự ý chuyển nhượng phần đất trên khi chưa được sự đồng ý của ông T3. Việc chuyển nhượng này được lập tại văn phòng công chứng Sở sao và lập vi bằng số 495/VB-TPL của Văn phòng T7 chứng minh việc thanh toán tiền của ông T3 với ông S, bà T1.

Ngày 25/11/2019, bà Cao Thị P và ông Phạm Ngọc S, bà Phạm Hoàng T1 ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 395,4m^2, thửa đất số 58, tờ bản đồ số 19, tọa lạc phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) tại Văn phòng công chứng Sở sao. Năm 2021, bà Cao Thị P nộp đơn khởi kiện ông T3 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấp dứt hành vi trái pháp luật", vụ việc đã được Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một xét xử và tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị P và ông Phạm Ngọc S, bà Phạm Hoàng T1. Nay bà Cao Thị P tiếp tục khởi kiện vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T3 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà P và có yêu cầu độc lập, cụ thể: Yêu cầu công nhận văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

16/10/2017 ký giữa ông Phạm Văn T3 với ông Phạm Ngọc S và bà Phạm Hoàng T1 và yêu cầu công nhận ông Phạm Văn T3 là người sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất khoảng 270m^2 thuộc một phần thửa đất số 58, tờ bản đồ 19 tọa lạc khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh). Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T3 thay đổi yêu cầu độc lập đối với phần diện tích đất yêu cầu công nhận, ông T3 chỉ yêu cầu công nhận diện tích đất 188,4m^2. Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thanh L về việc công nhận nhà đất cho bà L thì ông T3 đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C3) trình bày: Ngày 25/11/2019, Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C3) có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị P với ông Phạm Ngọc S, bà Phạm Hoàng T1 về việc ông S, bà T1 đồng ý chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 58, tờ bản đố số 19, diện tích 395,4m^2 tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Việc tiếp nhận, thực hiện trình tự, thủ tục công chứng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên đã thực hiện theo định trình tự quy định của pháp luật về công chứng. Đối với tranh chấp trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thể hiện trên đất có các tài sản sau: 01 căn nhà cấp 4 kết cấu mái tole, vách tường, nền gạch hoa, cửa sắt kéo có giá 3.489.000 đồng/m^2 x 40%; 01 căn nhà cấp 4 của bà L và bà T2 (nhà số A) kết cấu vách tường, nền gạch, cửa nhôm kính, mái tole. Phía trước nhà là mái che tole khung sắt, cổng sắt có giá 3.489.000 đồng/m^2 x 40%. 01 cây bưởi 10 năm tuổi giá 1.660.800 đồng/cây; 04 cây mít 05 năm tuổi giá 1.173.700 đồng/cây; 01 cây vú sữa 07 năm tuổi giá 1.130.000 đồng/cây; 01 cây điều 03 năm tuổi giá 547.300 đồng; 02 cây măng cụt 02 năm tuổi giá 700.000 đồng/cây; 01 cây sầu riêng 02 năm tuổi giá 808.300 đồng và 01 cây chuối giá 245.300 đồng/cây; 01 bức tường gạch 20, cao 2m, trụ bê tông, phía trên là lưới B40 giá 589.000 đồng/m^2. Toàn bộ cây ăn trái và bức tường là của ông T3 trồng và xây dựng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa, Tòa án và các đương sự đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự. Về xác định quan hệ tranh chấp: Bà Nguyễn Thị Thanh L yêu cầu công nhận nhà, đất cho bà L nên cần xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận nhà, đất.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/11/20219 tại Văn phòng công chứng Sở sao giữa bà Cao Thị P với ông Phạm Ngọc S và bà Phạm Hoàng T1 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn T3, tuyên văn bản

thỏa thuận về việc chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2017 được ký giữa ông Phạm Văn T3 với ông Phạm Ngọc S và bà Phạm Hoàng T1 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thanh L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Vê xác định quan hệ pháp luật: Theo thông báo thụ lý vụ án, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh L yêu cầu công nhận nhà đất cho bà L, do đó Tòa án xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất".

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn bà Phạm Hoàng T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C3) và Văn phòng T7 (nay là Văn phòng T8) có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Bị đơn ông Phạm Ngọc S đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét nguồn gốc đất tranh chấp đo đạc thực tế 395,4m^2 thấy rằng:

[3.1.1] Căn cứ hồ sơ cấp đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ) cung cấp thể hiện quyền sử dụng đất 395,4m^2 là của bà Phạm Thị N (bà N là mẹ ruột ông T3 và là mẹ vợ của ông S), là một phần trong tổng diện tích đất 3.282m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 01120 QSDĐ do UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/8/1998. Sau đó, ngày 19/6/2006 bà N đã chuyển cho ông Tăng Nhật T5 diện tích đất 186m^2; chuyển cho ông Phạm Công U diện tích đất 93m^2; chuyển cho bà Tăng Thị N1 diện tích đất 272m^2; chuyển cho ông Phạm Văn T6 diện tích đất 482m^2; chuyển cho bà Phạm Thị H diện tích đất 351,51m^2 (bà H là mẹ của bà L và bà T2); chuyển cho Phạm Văn T3 diện tích đất 1.187m^2, diện tích đất còn lại của bà N là 355,50m^2.

[3.1.2] Ngày 31/8/2006, ông T3 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 1.187m^2 thuộc thửa đất số 423, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H15734, do UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/8/2006. Ngày 18/02/2013, ông T3 nhận đền bù 359,6m^2 theo phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư số 35 ngày 12/6/2012 của Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã T, diện tích đất còn lại là 827,4m^2. Sau đó, ông Phạm Văn T3 cùng vợ là bà Lê Thị Thanh H3 chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc S diện tích đất 305,2m^2 đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất ngày 19/6/2013 (một phần diện tích), hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Sở sao, số công chứng 005063, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 19/6/2013.

[3.1.3] Ngày 12/7/2013, tại Văn phòng công chứng Sở sao, ông Phạm Ngọc S, bà Phạm Hoàng T1 và bà Phạm Thị N lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản đối với quyền sử dụng đất diện tích 90,2m^2 thuộc thửa đất số 56 (thửa mới), (số thửa cũ 425) tách từ thửa 224 cấp lại, tờ bản đồ 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 117662, số vào sổ cấp GCN: H15735 do UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/8/2006, đăng ký thay đổi lần gần nhất 18/3/2013, do người để lại sản di sản là bà Hoàng Thị H1 (bà H1 là mẹ của bà T1, là vợ ông S và là con gái bà N).

[3.1.4] Ngày 19/7/2013, ông S làm đơn xin hợp thửa. Ngày 07/10/2013, ông S được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 793062, số vào sổ cấp GCN: CH 03163, diện tích 395,4m^2, thửa đất số 58, tờ bản đồ số 19, tọa lạc phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (đồng thời đại diện cho Phạm Hoàng T1 với diện tích 90,2m^2 theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 5857 ngày 12/7/2013 được lập tại Văn phòng Công chứng Sở Sao nên có căn cứ xác định bị đơn là chủ sử dụng đất hợp pháp.

[3.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng: Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp khoản 2 Điều 117, Điều 502 Bộ luật Dân sự, Điều 167 Luật đất đai 2013. Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn thể hiện giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), tuy nhiên thực tế các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm triệu đồng) và nguyên đơn đã giao đủ tiền cho bị đơn theo giấy ngày 25/11/2019. Ngoài ra, trên đất còn có căn nhà của bà L và bà T2, không phải của bị đơn. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên và bị đơn vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự và vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng giá cao hơn (để chịu thuế thấp).

[3.3] Xét yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn T3: Ông T3 căn cứ tờ thỏa thuận về đất ở lập ngày 15/10/2017 giữa ông T3, bà N và ông S để cho rằng ông S chỉ có quyền đối với diện tích đất 125m^2 và căn cứ vào văn bản về việc thỏa thuận chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2017 để xác định ông T3 đã giao 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) cho ông S, xét thấy, về hình thức là không phù hợp quy định khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013. Về nội dung, như đã phân tích tại mục [2.1.2] và [2.1.3] thì diện tích đất 395,4m^2 là của ông S, bà N không có quyền định đoạt đối với diện tích đất trên nên tờ thỏa thuận về đất ở lập ngày 15/10/2017 giữa ông T3, bà N và ông S không có giá trị pháp lý. Mặt khác, ông T3 xác định ông S chỉ có quyền sử dụng đối với diện tích đất 125m^2 thì tại sao ông T3 phải thanh toán cho ông S số tiền 1.000.000.000 đồng (khoảng 270m^2 đất). Ngoài ra, ông T3 đã biết phần diện tích đất trên không đủ điều kiện tách

thửa theo Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của UBND tỉnh B quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương nhưng ông T3 vẫn ký văn bản về việc thỏa thuận chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó văn bản về việc thỏa thuận chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2027 giữa ông T3 với ông S, bà T1 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 123, Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.4] Xét yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thanh L thấy rằng: Như đã phân tích trên, phần diện tích nhà đất bà L yêu cầu công nhận là của ông S và bà T1, ông T3 không phải là chủ sử dụng đất nên việc ông T3 tự ý tặng cho bà L là không phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013, không có giá trị pháp lý. Mặt khác, bà L tự ý xây dựng nhà không chuyển mục đích sử dụng đất và không có giấy phép xây dựng. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà L, bà L và bà T2 phải tháo dỡ nhà để trả lại đất cho ông S và bà T1.

[4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi gây ra thiệt hại phải bồi thường.

[4.1] Bà P đã giao cho ông S và bà T1 số tiền 2.200.000.000 đồng nên ông S và bà T1 phải có nghĩa vụ trả lại cho bà P số tiền 2.200.000.000 đồng. Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu trong trường hợp này là bà P 1/2 và ông S, bà Trúc 1. Thiệt hại trong trường hợp này được xác định theo hướng dẫn của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao là giá trị đất chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá thực tế tại thời điểm xét xử sơ thẩm do Hội đồng định giá xác định: 9.885.000.000 đồng – 2.200.000.000 đồng = 7.685.000.000 đồng. Bà P phải tự chịu trách nhiệm với 1/2 giá trị thiệt hại tương ứng 3.842.500.000 đồng. Ông S và bà T1 phải chịu 3.842.500.000 đồng. Như vậy, ông S và bà T1 có trách nhiệm trả cho bà P tổng số tiền 6.045.000.000 đồng. Bà P phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông S, bà T1.

[4.2] Ông T3 đã giao 1.000.000.000 đồng cho ông S và bà T1 để nhận chuyển nhượng 270m^2 đất (đo đạc thực tế 261,3m^2), do đó ông S và bà T1 phải có trách nhiệm trả lại cho ông T3 1.000.000.000 đồng. Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu giữa ông T3 với ông S, bà T1 là ông T3 1/2 và ông S, bà Trúc 1. Thiệt hại trong trường hợp này được xác định theo hướng dẫn của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao là giá trị đất chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá thực tế tại thời điểm xét xử sơ thẩm do Hội đồng định giá xác định: 6.532.500.000 đồng - 1.000.000.000 đồng = 5.532.500.000 đồng. Ông T3 phải tự chịu trách nhiệm với 1/2 giá trị thiệt hại tương ứng: 2.766.250.000 đồng. Ông S và bà T1 phải chịu 2.766.250.000 đồng. Như vậy, ông S và bà T1 có trách nhiệm trả cho ông T3 tổng số tiền 3.766.250.000 đồng.

[5] Từ những phân tích trên, xét thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T3 và không có cơ sở chấp nhận yêu cầu độc lập của bà L. Đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và sao lục hồ sơ: Các đương sự phải chịu theo quy định.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 về án phí lệ phí tòa án ngày 27/02/2009 của UBTVQH khóa 12.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 91, 93, 95, 147, 157, 165, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 117, 123, 131, 408, 468, 502 Bộ Luật Dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị P đối với bị đơn ông Phạm Ngọc S và bà Phạm Hoàng T1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1 Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị P với ông Phạm Ngọc S và bà Phạm Hoàng T1 ký ngày 25/11/20219 tại Văn phòng công chứng Sở sao, số công chứng 012005, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

1.2 Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Buộc ông Phạm Ngọc S và bà Phạm Hoàng T1 phải trả cho bà Cao Thị P số tiền 6.045.000.000 đồng (sáu tỷ không trăm bốn mươi lăm triệu đồng), gồm 2.200.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm triệu đồng) tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận và 3.842.500.000 đồng (ba tỷ tám trăm bốn mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng) tiền bồi thường thiệt hại do giá đất chênh lệch.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Buộc bà Cao Thị P phải trả lại cho ông Phạm Ngọc S và bà Phạm Hoàng T1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 793062, vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03163 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/10/2013 cho ông Phạm Ngọc S đồng thời đại diện cho Phạm Hoàng T1 với diện tích 90,2m^2 theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 5857 ngày 12/7/2013 được lập tại Văn phòng C1.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn T3 về việc yêu cầu công nhận văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/10/2017 giữa ông Phạm Văn T3 với ông Phạm Ngọc S và bà Phạm Hoàng T1.

2.1 Tuyên văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2017 ký giữa ông Phạm Văn T3 với ông Phạm Ngọc S và bà Phạm Hoàng T1 là vô hiệu.

2.2 Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Buộc ông Phạm Ngọc S và bà Phạm Hoàng T1 phải trả cho ông Phạm Văn T3 số tiền 3.766.250.000 đồng (ba tỷ bảy trăm sáu mươi sáu triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng), gồm 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận và 2.766.250.000 đồng (hai tỷ bảy trăm sáu mươi sáu triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) tiền bồi thường thiệt hại do giá đất chênh lệch.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thanh L về việc yêu cầu công nhận nhà đất diện tích 72,9m^2, thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 19 tọa lạc số A phường P, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thanh L.

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh L và bà Nguyễn Thị Thanh T2 phải tháo dỡ căn nhà cấp 4 kết cấu vách tường, nền gạch, cửa nhôm kính, mái tole. Phía trước nhà là mái che tole khung sắt, cổng sắt để trả lại đất cho ông Phạm Ngọc S và bà Phạm Hoàng T1. (Vị trí nhà 2 trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản, sao lục hồ sơ và đăng trên phương tiện thông tin đại chúng: 9.936.000 đồng.

- Bà Cao Thị P phải chịu: 3.312.000 đồng và đã thực hiện xong.

- Ông Phạm Văn T3 phải chịu 3.312.000 đồng và bà Nguyễn Thị Thanh L phải chịu 3.312.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp. Ông Phạm Văn T3 và bà Nguyễn Thị Thanh L, mỗi người còn phải nộp tiếp 1.312.000 đồng để trả lại cho bà Cao Thị P.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Cao Thị P phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng 600.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004517 ngày 11/6/2024 và biên lai thu tiền số 0002367, ngày 15/8/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Trả lại cho bà Cao Thị P 300.000 đồng tiền chênh lệch.

- Ông Phạm Ngọc S và bà Phạm Hoàng T1 phải chịu 114.609.000 đồng (một trăm mười bốn triệu sáu trăm lẻ chín ngàn đồng).

- Ông Phạm Văn T3 phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008296, ngày 08/8/2025 của Thi hành án Dân sự thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Thanh L phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001502 ngày 21/3/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

6. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự ;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 15 – TP.HCM;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TAND KHU VỰC 15

1MW060226.TL.QDBA 434

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

Lại Thị Ngọc Liên