TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ DĨ AN** TỈNH BÌNH DƯƠNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 51/2025/DS-ST
Ngày: 16-4-2025
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 THÀNH PHỐ DĨ AN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phan Thị Hiền.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Châu Hồng Nga.
2. Bà Ngô Thị Dịu.

- Thư ký phiên tòa: bà Phùng Kim Ngân, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Hạnh, Kiểm sát viên.

Vào ngày 16 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 795/TLST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2025/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2025; quyết định hoãn phiên tòa số 59/2025/QĐST-DS ngày 26/3/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà Lê Thị Mỹ L, sinh năm: 1988; thường trú: tổ 12, thôn 1, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam; địa chỉ liên hệ: số 32, đường E, khu trung tâm hành chính, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Ông Lê Xuân H, sinh năm 1988, thường trú: khu 18, xã L, huyện T, tỉnh Phú Thọ; địa chỉ liên hệ: số 32, đường E, khu trung tâm hành chính, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà L và ông H: ông Hoàng Văn D, sinh năm 1989; thường trú: xóm 3, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An; địa chỉ liên hệ: số 32, đường E, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- *Bị đơn:* bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1990; địa chỉ: số 156/4/5, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: ông Bùi Đăng K, sinh năm 1993; địa chỉ: 381/8B, H, khu phố 7, phường T, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ngày 25/02/2025). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Nguyễn Xuân T, Công ty Luật TNHH MTV Tri Thức V, thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

1. Ông Đặng Huy N, sinh năm 1979; địa chỉ: 36/6B, khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1985; địa chỉ: 36/6B, khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Lê Văn H, sinh năm 1987; địa chỉ: 156/4/5, khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:* ông Lê Văn C, sinh năm 1970; địa chỉ: số 80/8, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 04/11/2024 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ L và ông Lê Xuân H là ông Hoàng Văn D trình bày:

Đầu năm 2023 qua giới thiệu, bà L và ông H được biết bà Nguyễn Thị H đang có nhu cầu chuyển nhượng nhà, đất tại khu phố T, phường Đ, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Bà L và ông H đến địa chỉ nhà, đất của bà H để xem. Bà H cung cấp cho bà L và ông H xem giấy tờ pháp lý thửa đất số: 3343, tờ bản đồ số 6, diện tích:1.187,1m^2, địa chỉ: khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CE 242443, số vào sổ cấp GCN: CS12721 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/3/2017 cấp cho ông Đặng Huy N. Bà H cung cấp cho bà L và ông H hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: 2021/HĐCN ngày 25/4/2021 giữa ông Đặng Huy N và bà Nguyễn Thị H. Gắn liền với đất có căn nhà cấp III, bà H cam kết căn nhà có xin phép xây dựng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và việc xây dựng đúng giấy phép, đồng thời, cam kết sẽ cung cấp cho bà L và ông H sau vì chủ sử dụng đất ông Đặng Huy N giữ bản chính Giấy phép xây dựng.

Sau khi thỏa thuận, ngày 20/4/2023, bà L, ông H và bà H ký bản cam kết về việc mua bán nhà đất nội dung: hai bên chuyển nhượng căn nhà đất lô số 16, thuộc một phần thửa đất số: 3343, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương, diện tích đất 39,13 m^2 (ngang 3,875m, dài

10,1m); mục đích sử dụng: đất ở. Hiện trạng tài sản trên đất: nhà cấp III, theo Giấy phép xây dựng số 1529; giá trị nhà, đất: 1.224.999.998 đồng. Đồng thời, bà L và ông H đặt cọc cho bà H số tiền là: 50.000.000 đồng (năm mươi triệu) để bảo đảm cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Bên bán cam kết: nếu có sự lừa dối trong việc sang nhượng, mua bán thì Bên A sẽ trả lại cho Bên B gấp đôi số tiền đã nhận....

Ngày 20/4/2023, bà L, ông H và bà H đến Văn phòng thừa phát lại Dĩ An lập Vi bằng số: 234/2023/VB-TPLDA ghi nhận việc bà L và ông H đã hoàn thành việc thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng còn lại là: 1.174.999.998 đồng (một tỷ một trăm bảy mươi bốn triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm chín mươi tám). Bà H đã bàn giao nhà đất cho bà L và ông H; gia đình bà L và ông H sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Tuy nhiên, đầu tháng 10/2024, gia đình bà L và ông H nhận được thông tin Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An ban hành Quyết định hành chính buộc tháo dỡ nhà xây dựng trên đất do xây dựng trái phép đối với ông Đặng Huy N, trong đó có nhà đất lô số 16 của gia đình bà L và ông H.

Ngày 28/10/2024, bà L và ông H liên hệ với bà H và ông N yêu cầu cung cấp Giấy phép xây dựng số 1529 và Bản vẽ cấp phép xây dựng để kiểm tra xác nhận về việc bà H cung cấp thông tin gian dối cho bà L và ông H trong việc mua bán, đồng thời đề nghị bà H phải trả lại tiền cho bà L và ông H, tuy nhiên bà H không đồng ý.

Vì vậy, bà L và ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là "Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất" giữa bà L và ông H với bà H ngày 20/4/2023.

Buộc bà H phải trả lại số tiền đã nhận của bà L và ông H là 1.224.999.998 đồng (một tỷ hai trăm hai mươi bốn triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm chín mươi tám).

Buộc bà H bồi thường cho bà L và ông H số tiền là 1.224.999.998 đồng (một tỷ hai trăm hai mươi bốn triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm chín mươi tám) theo Điều 4 của "Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất" giữa bà L và ông H với bà H ngày 20/4/2023.

Bà L, ông H trả lại cho bà H căn nhà gắn liền quyền sử dụng đất cho bà H.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với bà H thì nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Hoàng Văn D rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn bồi thường số tiền là 1.224.999.998 đồng (một tỷ hai trăm hai mươi bốn triệu chín trăm chín mươi

chín nghìn chín trăm chín mươi tám) theo Điều 4 của "Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất" giữa bà L và ông H với bà H đã ký vào ngày 20/4/2023

- *Tại văn bản ngày 18/11/2024 bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Bà H thống nhất nội dung trình bày của nguyên đơn về việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền bà H đã nhận 1.224.999.998 đồng.

Về nguồn gốc phần nhà, đất chuyển nhượng do bà H nhận chuyển nhượng của ông Đặng Huy N theo Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất ngày 25/4/2021. Khi chuyển nhượng, bà L và ông H cũng biết diện tích nhà đất trên không thể tách thửa. Tại đơn khởi kiện, bà L và ông H cho rằng UBND thành phố Dĩ An có ban hành quyết định hành chính buộc tháo dỡ nhà xây dựng trên phần đất, trong đó có căn nhà bà H đã bán cho bà L và ông H thì đề nghị cung cấp cho bà H, bởi vì thực tế hiện nay bà L và ông H vẫn đang ở trên căn nhà, đất mua của bà H. Từ khi bán nhà, đất cho bà L và ông H cho đến nay bà H không nhận được bất cứ phản ánh nào của bà L và ông H về việc đề nghị cung cấp Giấy phép xây dựng và Bản vẽ cấp phép xây dựng đối với căn nhà bà H đã bán cho bà L và ông H.

Vì vậy, bà H không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà L và ông H. Bà H không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa ông Đặng Huy N, bà Nguyễn Thị H với bà H.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H trình bày:*

Ông Lê Văn H là chồng bà Nguyễn Thị H. Việc bà H nhận chuyển nhượng nhà, đất thuộc một phần thửa đất số 3343, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại khu phố Tây A, phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 242443, số vào sổ cấp GCN CS12721 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/3/2017 cho ông Đặng Huy N với bà H như thế nào ông H1 không rõ. Sau khi mua nhà, đất bà H bán cho ai như thế nào ông H1 không rõ. Ông H1 không liên quan đến việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở giữa bà H với bà L và ông H. Vì vậy, ông H1 thống nhất với lời khai và ý kiến của bà H.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Huy N trình bày*: Ông Đặng Huy N là chủ sử dụng diện tích đất 1.187,1m^2 thuộc thửa đất số 3343, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại khu phố Tây A, phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 242443, số vào sổ cấp GCN CS12721 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/3/2017. Thời điểm ông N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đất trống, sau đó ông N chuyển nhượng cho nhiều người, mỗi người diện tích 39,13m^2. Ông N đã chuyển nhượng hết toàn bộ diện tích đất nêu trên, mặc dù trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên ông N nhưng thực tế

hiện nay ông không quản lý, sử dụng diện tích đất nào. Trong tổng diện tích đất nêu trên, năm 2019, ông N có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H 02 phần đất (lô số 16, lô số 17), mỗi lô đất có diện tích 39.13m^2 (3.85m x 10,1m) khi ông N chuyển nhượng cho bà H không làm hợp đồng bằng văn bản, các bên thỏa thuận bằng lời nói, ông N đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà H, giá chuyển nhượng là 330.000.000 đồng (ba trăm ba mươi triệu)/01 lô. Sau đó, ông N xin phép xây dựng cho 04 người, trong đó có 02 lô đất của bà H. Đến năm 2021, bà H đề nghị ông N ký lại hợp đồng chuyển nhượng, vì vậy ông N ký 02 hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 25/04/2021, thời điểm này trên đất đã có nhà do bà H xây dựng nên tại Hợp đồng chuyển nhượng có ghi trên đất có căn nhà cấp III (theo Giấy phép xây dựng được cấp số 1529), giá chuyển nhượng ghi là 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu). Sau khi ông N chuyển nhượng cho bà H, bà H sử dụng và chuyển nhượng cho những ai ông N không rõ. Trên diện tích đất nêu trên, ngoài phần đất ông N đã bán cho bà H thì một số người khác đã xây dựng nhà tạm bằng tôn trên diện tích đất mà ông N đứng tên nên bị xử phạt vi phạm hành chính về lĩnh vực xây dựng, những nhà bằng tôn xây dựng không có giấy phép thì đã bị xử phạt vi phạm hành chính, buộc tháo dỡ, trả lại hiện trạng. Còn đối với 04 căn nhà xây dựng có giấy phép thì vẫn tồn tại trên đất, ông N không nhận được bất cứ quyết định xử phạt nào, không nhận được thông báo về việc tháo dỡ tài sản trên đất. Ông N xin phép xây dựng nhưng chưa được hoàn công.

Vì vậy, ông N không có ý kiến gì về tranh chấp giữa bà L, ông H với bà H. Việc giải quyết tranh chấp giữa ông H, bà L với bà H thì các bên tự giải quyết. Ông N không yêu cầu Tòa án giải quyết Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa ông N, bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị H.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày*: Bà H là vợ của ông Đặng Huy N và bà H thống nhất toàn bộ lời khai và ý kiến của ông N.

- *Người làm chứng ông Lê Văn C trình bày:* Ông C là người được ông Đặng Huy N ủy quyền làm thủ tục xin giấy phép xây dựng đối với thửa đất số 3343, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại khu phố Tây A, phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 242443, số vào sổ cấp GCN CS12721 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/3/2017. Ông C đã xin Giấy phép xây dựng diện tích sàn là 291,4m^2 và đã được cấp Giấy phép xây dựng số 1529/GP XD ngày 31/8/2020. Ông C chứng kiến việc thỏa thuận mua, bán căn nhà, gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị H với ông Lê Xuân H, bà Lê Thị Mỹ L, căn nhà thuộc một phần thửa đất số 3343, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại khu phố Tây A, phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Phần đất này bà H nhận chuyển nhượng từ ông Đặng Huy N. Khi mua nhà các bên đã biết diện tích đất chuyển nhượng chỉ làm hợp đồng

giấy tay, không thể ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, không thể tách thửa được. Bà H đã nhận tiền và giao nhà, đất cho ông Lê Xuân H, bà Lê Thị Mỹ L. Ông Lê Xuân H, bà Lê Thị Mỹ L đã nhận nhà và ở từ ngày ký hợp đồng.

Tại bản luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ngày 14/4/2025, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là luật sư Nguyễn Xuân Thọ trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là "Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất" giữa bà L và ông H với bà H ngày 20/4/2023 vì: giao dịch giữa bà H với bà L và ông H là hoàn toàn tự nguyện, không ai bị lừa dối, ép buộc, các bên cũng đã thực hiện xong nghĩa vụ của mỗi bên, đồng thời, bà L và ông H cũng đã đồng ý và thanh toán đầy đủ số tiền mua đất cho bà H, căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 khi các bên thực hiện 2/3 nghĩa vụ thì có căn cứ công nhận giao dịch có hiệu lực.

Nguyên đơn khởi kiện buộc bà H phải trả lại số tiền đã nhận là 1.224.999.998 (một tỷ hai trăm hai mươi bốn triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm chín mươi tám) đồng và bồi thường số tiền 1.224.999.998 (một tỷ hai trăm hai mươi bốn triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm chín mươi tám) đồng là không phù hợp, vì: bà H không biết việc nhà, đất bị xử phạt vi phạm hành chính. Tất cả thông tin liên quan đến thửa đất bà H đều công khai và cung cấp đúng hiện trạng cũng như pháp lý của căn nhà, cả hai đều đồng thuận giao dịch trên tinh thần tự nguyện và minh bạch, không có căn cứ nào cho rằng bà H lừa dối bà L và ông H.

Từ những phân tích trên, bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Kết quả xem xét thẩm thẩm định tại chỗ:* tài sản gắn liền với đất gồm: 01 căn nhà 01 trệt, 01 lầu có diện tích 35,7m2, có kết cấu như sau: nền gạch men, tường xây tô, sơn nước, cột bê tông cốt thép, trần thạch cao cửa nhôm + kính; 01 hàng rào cổng sắt được xây dựng năm 2021, có diện tích 4m^2.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:*

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, vì vậy, Tòa án căn cứ vào Điều 228, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự là đúng với quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

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 thành phố Dĩ An, Tòa án nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của các đương sự: bị đơn, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N, ông H1 và bà H; người làm chứng ông C có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông N, ông H1, bà H và ông C theo quy định tại Điều 227, 228, 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Hoàng Văn D rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền là 1.224.999.998 (một tỷ hai trăm hai mươi bốn triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm chín mươi tám) đồng theo Điều 4 của "Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất" giữa bà L và ông H với bà H ngày 20/4/2023. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyện đơn là tự nguyện. Vì vậy, Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bồi thường thiệt hại theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Quá trình tố tụng, nguyên đơn và bị đơn thống nhất: bà Lê Thị Mỹ L và ông Lê Xuân H có ký kết "Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất" với bà Nguyễn Thị H ngày 20/4/2023 để nhận chuyển nhượng căn nhà đất lô số 16, thuộc một phần thửa đất số: 3343, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: khu phố Tây A, phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương; diện tích đất: 39,13 m^2 (ngang 3,875m, dài 10,1 m); mục đích sử dụng: đất ở. Trên đất có căn nhà cấp III, theo Giấy phép xây dựng số 1529; giá trị nhà, đất: 1.224.999.998 đồng. Bà L, ông H đã giao đủ tiền 1.224.999.998 đồng cho bà H. Bà H đã giao nhà đất cho bà L, ông H sử dụng từ ngày 20/4/2023 đến nay. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[4] Xét thấy, ngày 20/4/2023, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận mua bán căn nhà, đất diện tích 39,13m^2 thuộc một phần thửa đất số 3343, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại khu phố Tây A, phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 242443, số vào sổ cấp GCN CS12721 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/3/2017 cho ông Đặng Huy N. Diện tích đất chuyển nhượng có nguồn gốc của bà H nhận chuyển nhượng của ông N ngày 25/04/2021, hai bên mới ký kết hợp đồng bằng văn bản, chưa công chứng chứng thực, chưa sang tên cho bà H. Việc

bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho bà L và ông H là không phù hợp quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 168 luật đất đai năm 2013. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự.

[5] Hơn nữa, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan xác định không nhận được văn bản của cơ quan Nhà nước về việc buộc tháo dỡ nhà. Căn cứ Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 1392/QĐ-XPHC ngày 07/4/2023 của UBND thành phố Dĩ An xác định: "*Tổ chức thi công xây dựng công trình sai nội dung giấy phép xây dựng được cấp đối với trường hợp cấp giấy phép xây dựng mới… với tổng diện tích: 291,4m^2*"; "*Buộc ông Đặng Huy N phá dỡ công trình xây dựng vi phạm với tổng diện tích 291,4m^2*". Như vậy, căn nhà mà bà H chuyển nhượng cho ông Linh, ông H xây dựng sai nội dung giấy phép xây dựng và là một trong những căn nhà bị phá dỡ theo Quyết định nêu trên. Đồng thời, diện tích đất các bên chuyển nhượng 39,13m^2 (theo đo đạc thực tế là 39,8m^2) không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 25/2017/QĐ ngày 27 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương quy định diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở tại đô thị là 60m^2. Như vậy, diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng 39,8m^2 đất ở là không đảm bảo về điều kiện tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu do đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tại Điều 408 Bộ luật Dân sự quy định: "*1. Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu.*"

[6] Về xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu: Tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận"*. Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận: bà L và ông H đã thanh toán cho bà H số tiền 1.224.999.998 (một tỷ hai trăm hai mươi bốn triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm chín mươi tám) đồng và nguyên đơn đã nhận nhà đất từ ngày 20/4/2023 nên cần buộc bà H trả lại số tiền đã nhận 1.224.999.998 (một tỷ hai trăm hai mươi bốn triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm chín mươi tám) đồng; bà L và ông H có trách nhiệm giao nhà đất cho bà H.

[7] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông N và bà H các đương sự không yêu cầu nên nên căn cứ Điều 5 Bộ luật Tố tụng Dân sự về sự tự định đoạt của đương sự thì Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Trường hợp các bên có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[8] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đề nghị

của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An là phù hợp. Đối với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại 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.

[10] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 4.450.000 đồng. Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí theo quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã tạm ứng nên bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền 4.450.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 217; Điều 227, Điều 228, Điều 244; Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, 119, 122, 129, 131, 137, 357, 408, 502 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 168 Luật đất đai năm 2013.

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. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Mỹ L và ông Lê Xuân H yêu cầu bà Nguyễn Thị H bồi thường số tiền 1.224.999.998 (một tỷ hai trăm hai mươi bốn triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm chín mươi tám) đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ L và ông Lê Xuân H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn bà Nguyễn Thị H.

Tuyên bố "Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất" ngày 20/4/2023 giữa bà Lê Thị Mỹ L và ông Lê Xuân H với bà Nguyễn Thị H là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho bà Lê Thị Mỹ L và ông Lê Xuân H 1.224.999.998 (một tỷ hai trăm hai mươi bốn triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm chín mươi tám) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Buộc bà Lê Thị Mỹ L và ông Lê Xuân H bàn giao cho bà Nguyễn Thị H quyền sử dụng đất diện tích 39,8m^2 thuộc 01 phần thửa đất số 3348 tờ bản đố số 6 tọa lạc khu phố Tây A, phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương và căn nhà 01 trệt, 01 lầu có diện tích 35,7m^2, có kết cấu như sau: nền gạch men, tường xây tô, sơn nước, cột bê tông cốt thép, trần thạch cao cửa nhôm + kính; 01 hàng rào cổng sắt được xây dựng có diện tích 4m^2 (có bản vẽ kèm theo).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị H chịu 49.050.000 (bốn mươi chín triệu không trăm năm mươi nghìn) đồng; trong đó: 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí không giá ngạch và 48.750.000 (bốn mươi tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng án phí có giá ngạch.

Trả lại cho bà Lê Thị Mỹ L và ông Lê Xuân H 40.800.000 đồng (bốn mươi triệu tám trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001891 ngày 08/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị Mỹ L và ông Lê Xuân H số tiền 4.450.000 (bốn triệu bốn trăm năm mươi nghìn) đồng.

5. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Dĩ An;
- CCTHADS thành phố Dĩ An;
- Đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Hiền