

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 16 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 227/2025/DS-ST

Ngày: 27/9/2025

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 16, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Thu Vân

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Bửu Huệ
- Bà Vương Thị Hồng Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Hồng Sơn, Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hạnh, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 27 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 13/2025/TLST-DS ngày 03 tháng 01 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 232/2025/QĐXXST-DS ngày 03/9/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 220/2025/QĐST-DS ngày 12/9/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đỗ Tùng L, sinh năm 1996; địa chỉ: 1 T, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Lê Đình A, sinh năm 1995; địa chỉ: Thôn H, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước; hoặc

2. Bà Đậu Thị H, sinh năm 2002; địa chỉ: Thôn A, xã T, huyện T, tỉnh Nghệ An.

Cùng địa chỉ liên hệ: số B đường T, trung tâm hành chính D, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Giấy ủy quyền ngày 19 tháng 12 năm 2024. Có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1946; địa chỉ: số A, khu phố H, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của bà T: ông Dương Quốc H1, sinh năm 2000; ông Đỗ Văn Hoài P, sinh năm 2002 và bà Trương Thị Mỹ L1, sinh năm 2003; cùng địa chỉ

liên hệ: số D, đường T, Khu T, khu phố N, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo uỷ quyền, theo các Hợp đồng uỷ quyền ngày 15/01/2025 và ngày 17/6/2025. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị T: Ông Đỗ Văn M, luật sư của Công ty L3, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H; địa chỉ liên hệ: số D, đường T, Khu T, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

2. Ông Cao Hoàng S, sinh năm 1948 (chết năm 2016);

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Cao Hoàng S, gồm:

2.1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1946;

Người đại diện hợp pháp của bà T: ông Dương Quốc H1, sinh năm 2000; ông Đỗ Văn Hoài P, sinh năm 2002 và bà Trương Thị Mỹ L1, sinh năm 2003; cùng địa chỉ liên hệ: số D, đường T, Khu T, khu phố N, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo uỷ quyền, theo các Hợp đồng uỷ quyền ngày 15/01/2025 và ngày 17/6/2025. Có mặt.

2.2. Ông Võ Ngọc G, sinh năm 1972;

2.3. Ông Cao Hoàng P1, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: 9, khu phố H, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh;

2.4. Ông Võ Ngọc L2, sinh năm 1971; địa chỉ: 9, khu phố H, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh;

Ông G, ông P1, ông L2 đều có yêu cầu giải quyết vắng mặt;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố D (nay là Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất khu vực D); địa chỉ: Khu T, khu phố N, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh; có yêu cầu giải quyết vắng mặt;

2. Ông Đỗ Quốc C, sinh năm 1962; địa chỉ: 1 T, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Hồng V (chết ngày 12/02/2025); địa chỉ: B N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng V (chết 12/02/2025), gồm:

3.1. Anh Đinh Trung K, sinh năm 1973; thường trú: B N, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.2. Chị Đinh Thị Cẩm T1, sinh năm 1977; thường trú: Căn hộ A28 01 Công trình căn hộ, thương mại dịch vụ và công trình công cộng, A Q, khu phố E, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh;

Anh K và chị T1 đều có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Văn phòng C1; địa chỉ: D đường Đ, khu phố Đ, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp của Văn phòng công chứng: bà Nguyễn Thị Phương T2, chức vụ: Trưởng Văn phòng; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Lê Đình A trình bày:

Ngày 05/12/2014, ông Đỗ Tùng L và vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Cao Hoàng S tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số 4872, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương. Theo nội dung của Hợp đồng thì bà T và ông S đồng ý chuyển nhượng cho ông L một phần quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV046417 (vào sổ cấp GCN số: CH02678) do UBND thị xã (nay là thành phố D) cấp ngày 04/11/2014, đăng ký biến động lần cuối ngày 04/11/2014, cụ thể như sau:

Thửa đất số 1398 (theo biến động VN-2000 sổ thửa mới 1408); Tờ bản đồ số: 11BT.1; Địa chỉ: khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; Diện tích: 445,5 m² (CLN); Thời hạn sử dụng: đến tháng 01/2047; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; Theo bản trích đo – chỉnh lý bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã D lập ngày 18/11/2014. Giá trị chuyển nhượng là 50.000.000 đồng.

Sau đó, bà T đã uỷ quyền cho ông L để ông L liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành việc đăng ký tách thửa, mặc dù ông L đã nhiều lần liên hệ nhưng do vướng mắc các quy định của địa phương bởi nhiều lý do khác nhau nên đến nay bà T vẫn chưa thể tách thửa đối với phần đất đã chuyển nhượng cho ông L.

Ngày 11/11/2021, UBND thành phố D ra quyết định số 6319/QĐ-UBND để thu hồi diện tích đất 164,8 m² đối với một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 1398 (theo biến động VN-2000 sổ thửa mới 1408) để thực hiện dự án đường trục chính Đ. Trong đó có một phần diện tích 107 m² thuộc phần đất 445,5 m² mà ông L đã nhận chuyển nhượng của bà T, ông S. Ngày 17/11/2021, UBND thành phố D ra quyết định số 6765/QĐ-UBND thì tổng giá trị bồi thường là 1.455.866.000 (một tỷ bốn trăm năm mươi lăm triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn đồng) trong đó: 1.447.800.000 bồi thường về đất và 8.066.000 về cây cối. Giá trị bồi thường đối với phần diện tích và cây cối của ông L là: $(1.447.800.000 \text{ đồng} : 164,8\text{m}^2) \times 107 + 5.000.000 \text{ (cây cối)} = 945.015.776$ (Chín trăm bốn mươi lăm triệu không trăm mười lăm nghìn bảy trăm bảy mươi sáu đồng).

Ông L và bà T có đến Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố D (nay là Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất khu vực D) để nhận tiền bồi thường thì các bên không thể thống nhất được do gia đình bà T muốn nhận toàn bộ số tiền bồi thường 1.447.800.000 (một tỷ bốn trăm bốn mươi bảy triệu tám trăm nghìn đồng) nên hiện tại, số tiền trên vẫn chưa được chi trả và việc điều chỉnh lại GCN đứng tên bà T vẫn chưa được thực hiện.

Đến nay việc thu hồi đất và làm đường đã hoàn thành, do đó vào tháng 10/2024, ông L có liên hệ gia đình bà T để nhờ hỗ trợ đo đạc lại diện tích ông L đã nhận chuyển nhượng sau khi bị thu hồi một phần thì lúc này, bà T đã phủ nhận việc đã chuyển nhượng

cho ông L và không hợp tác để đo đạc lại. Nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm nên ông L làm đơn khởi kiện bà T và ông S, yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Công nhận việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 1398 (theo biên động VN-2000 sổ thửa mới 1408), Tờ bản đồ số: 11BT.1 (tờ bản đồ mới số 24), Diện tích: 445,5 m²; Địa chỉ: khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (theo bản trích đo - chỉnh lý bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã D lập ngày 18/11/2014) là hợp pháp thông qua Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 4872, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương.

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số: 1398 (theo biên động VN-2000 sổ thửa mới 1408), Tờ bản đồ số: 11BT.1 (tờ bản đồ mới số 24), Diện tích: 445,5 m²; Địa chỉ: khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (theo bản trích đo - chỉnh lý bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã D lập ngày 18/11/2014) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đỗ Tùng L.

- Phân chia tiền bồi thường theo Quyết định số 6765/QĐ-UBND của UBND thành phố D số tiền 1.455.866.000 (một tỷ bốn trăm năm mươi lăm triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn đồng). Số tiền ông L được nhận tạm tính là 945.015.776 (chín trăm bốn mươi lăm triệu không trăm mười lăm nghìn bảy trăm bảy mươi sáu đồng).

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xác định lại đối với diện tích mà ông L nhận chuyển nhượng 445,5 m² thì trong đó, diện tích đất còn lại không bị thu hồi là 315,1m², ông L yêu cầu công nhận; còn phần đất bị thu hồi giải toả là 130,4m² thì ông L yêu cầu được nhận tiền bồi thường và yêu cầu Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất khu vực D chi trả trực tiếp cho ông L vì hiện tại Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất khu vực D đang giữ số tiền này.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà T thì nguyên đơn không đồng ý với những lý do trình bày ở trên.

- Theo bản tường trình và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị T là bị đơn và là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Cao Hoàng S do ông Dương Quốc H1, ông Đỗ Văn Hoài P và bà Trương Thị Mỹ L1 cùng thống nhất trình bày:

Bà Nguyễn Thị T và ông Cao Hoàng S là vợ chồng hợp pháp, trong suốt quá trình chung sống, vợ chồng bị đơn có tạo lập quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 1398, tờ bản đồ số 11BT.1, diện tích thửa đất 1.095,6 m²; địa chỉ thửa đất tại khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BV 046417, tờ bản đồ số CH 02678 do UBND thị xã (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 04/11/2014 đứng tên Nguyễn Thị T.

Do quen biết nên năm 2014, giữa vợ chồng bị đơn có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đỗ Quốc C (là cha của ông Đỗ Tùng L), thời điểm này diện tích thửa đất là 1.095,6 m² nhưng các bên chỉ thương lượng và thỏa thuận diện tích chuyển nhượng là 445,5 m². Do đó, phải làm thủ tục tách thửa và ông C là người biết rõ thủ tục nên các bên mới thỏa thuận khi nào ký chuyển nhượng xong và tách được phần đất này ra khỏi GCN QSDĐ của bà T thì lúc này ông C sẽ thanh toán tiền chuyển

nhượng cho vợ chồng bị đơn. Nhằm đảm bảo thực hiện hợp đồng thì ông L có đưa cho bà T và ông S số tiền là 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu đồng) để đặt cọc nhằm mục đích để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền còn lại là số tiền thanh toán tiền đất khi và chỉ khi tách được diện tích đất nhận chuyển và ra giấy chứng nhận đứng tên ông L, vì lúc này các bên cũng không biết là có tách được sổ đất hay không do phần đất này không có đường.

Sau khi biết được nội dung Công văn số 4830/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 07/12/2017 do Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) Dĩ An đã ban hành, từ chối việc thực hiện thủ tục để chuyển nhượng cho ông Đỗ Tùng L thì bà T cũng không yêu cầu ông L phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán, bởi lẽ hợp đồng giữa vợ chồng bị đơn và ông L đã không hợp pháp. Vì vậy, các bị đơn vẫn nghĩ rằng hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bị đơn cho ông L đã không còn giá trị và không cần phải làm thủ tục hủy hợp đồng, lúc này bà T cũng già yếu và chưa có nhu cầu giao dịch nên cũng không yêu cầu ông L trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Rõ ràng nhất, trong thời gian gần hơn 08 năm, ông L cũng không ý kiến gì về việc ký Hợp đồng chuyển nhượng công chứng 4872, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương giữa ông Đỗ Tùng L và bà Nguyễn Thị T và ông Cao Hoàng S. Chính vì vậy, việc ông L khởi kiện công nhận hợp đồng, công nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở pháp lý, đề nghị Tòa án xem xét và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L. Do đó, Bị đơn đã làm đơn phản tố để yêu cầu Tòa án xem xét và giải quyết như sau:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng công chứng 4872, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương giữa ông Đỗ Tùng L và bà Nguyễn Thị T và ông Cao Hoàng S.

- Tuyên bà Nguyễn Thị T được quyền sở hữu số tiền 1.455.866.000 đồng theo Quyết định số 6765/QĐ-UBND ngày 17/11/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố D.

- Buộc ông Đỗ Tùng L trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số BV 046417, TĐĐ số CH 02678 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 04/11/2014 cho bà Nguyễn Thị T.

- Theo bản tường trình và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án ông Võ Ngọc G, ông Cao Hoàng P1, ông Võ Ngọc L2 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Cao Hoàng S cùng thống nhất trình bày:

Ông G, ông P1, ông L2 là con của bà Nguyễn Thị T và ông Cao Hoàng S. Các ông thống nhất với lời trình bày của người đại diện cho bà T. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông G, ông P1, ông L2 không đồng ý. Ông G, ông P1, ông L2 đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bà T.

- Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Quốc C trình bày cụ thể như sau:

Ông C thừa nhận ông có biết về việc ông L nhận chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị T, ông Cao Hoàng S do ông là người tìm hiểu về thửa đất nhận chuyển nhượng và cũng là người trực tiếp thương lượng, giao dịch với người bán đất là bà T, ông S.

Trước năm 2014, qua giới thiệu của ông Huỳnh Ngọc Đ (cò đất, hiện tại ông C không biết ông Đ sinh sống tại đâu, địa chỉ như thế nào nên không cung cấp thông tin cho Tòa án). Thời điểm đó, ông C có đến thực địa đất chuyển nhượng để xem xét, sau khi xem xét xong thì ông C cùng với ông Đ cùng vào gặp vợ chồng bà T, ông S và các người con của bà T, ông S. Sau khi, hai bên gặp mặt thì tiến hành hành thương lượng, thống nhất mua đất thì đến vài ngày sau ông C trực tiếp đến nhà bà T, ông S (cũng là nơi có đất chuyển nhượng) để đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng theo thỏa thuận ban đầu. Nhưng do không có thỏa thuận thời gian cụ thể là bao lâu nên bên mua mới đưa tiền cọc cho bên bán thành nhiều lần, cụ thể lần 01/6/2014 đưa số tiền 10.000.000 đồng, ngày 08/6/2014 đưa 20.000.000 đồng, ngày 02/7/2014 đưa 70.000.000 đồng, ngày 11/11/2014 đưa 50.000.000 đồng và viết các giấy đặt cọc ngày 01/6/2014, Giấy đặt cọc ngày 02/7/2014, Hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 11/11/2014 (Hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 11/11/2014 là tổng hợp số tiền của nhiều lần đưa đặt cọc trước đó), để đảm bảo cho việc chuyển nhượng đất, lúc này cũng có mặt các con của bà T, ông S.

Đến ngày 04/12/2014, hai bên tiến hành làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bằng giấy tay, có chữ ký, chữ viết của các bên. Đến ngày 05/12/2014 thì các bên ký hợp đồng công chứng tại Văn phòng công Phú T3, đến 15h cùng ngày (sau khi các bên đã ký công chứng) thì bên mua đã thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng đất cho bên bán, có chữ ký, chữ viết của các bên. Sau đó, bên ông C làm thủ tục tách thửa, sang tên đăng ký biến động thì bà T giao cho bên mua bản chính GCN QSDĐ, khi quá trình bên mua làm thủ tục đăng ký biến động tách thửa thì bà T có hỗ trợ bên mua ký một số đơn từ như: Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất ngày 01/6/2015, Tờ khai thuế thu nhập cá nhân ngày 01/6/2015, sau khi hoàn tất đầy đủ thủ tục tách thửa thì bên mua nộp vào bộ phận 01 của Hành chính của Ủy ban nhân dân thành phố D, sau đó hồ sơ bị trả ngược lại với nhiều lý do khác như người đại diện của nguyên đơn đã trình bày. Sau khi hai bên ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì bên bán đã bàn giao đất thực địa cho bên mua, dẫn chứng là Bản trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính ngày 18/11/2014 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D thực hiện và trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có thể hiện, và song hai bên có bàn giao cột mốc thực địa, cột mốc này do cán bộ đo đạc thực hiện, do thời gian lâu bên mua lại ở xa nên những cột mốc này bị mất dấu vết nên tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thì không còn các cột mốc này. Từ sau khi bên mua nhận bản đất thì bên mua chưa đầu tư tài sản gì vì diện tích đất mà bên mua nhận chuyển nhượng là đất cây lâu năm nên bên mua không được xây dựng công trình gì trên đất.

Ngoài ra, ông V còn trình bày thêm là đối với thửa đất chuyển nhượng này, ban đầu bà V và ông L là người mua đất nhưng đến ngày 28/11/2014 thì bà V không tiếp tục mua đất nữa và bà V đã viết giấy xác nhận và ký cam kết rút đặt cọc, chỉ có một mình ông L tiếp tục mua đất. Vậy nên, số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng hoàn toàn là của ông L, bà V không liên quan gì đến số tiền này và cả việc giao dịch đặt cọc trên. Sau đó, vào ngày 04/9/2014, hai bên đến Văn phòng C1 ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, nhưng hôm đó, ông Đỗ Tùng L vắng mặt nên ông C đại diện cho Lâm chốt lại việc giao dịch chuyển nhượng đất với bên bán nên ông C mới đại diện ký thay cho anh L. Ông C xác định không có quyền lợi gì liên quan đến việc chuyển nhượng này.

- Theo bản tường trình và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án chị Đinh Thị Cẩm T1 và anh Đinh Trung K là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng V cùng thống nhất trình bày:

Chị T1 và anh K là con của bà Nguyễn Thị Hồng V. Do có nhu cầu mua nhà đất nên khoảng giữa năm 2014, bà V có cùng với ông Đỗ Tùng L đi đặt cọc để nhận một phần quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV046417 (vào sổ cấp GCN số: CH02678) do UBND thị xã (nay là thành phố D) cấp ngày 04/11/2014, đăng ký biến động lần cuối ngày 04/11/2014, thửa đất 1398 (theo biến động VN-2000 sổ thửa mới 1408); Tờ bản đồ số: 11BT.1; Địa chỉ: khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; Diện tích: 445,5 m² (CLN). Toàn bộ số tiền cọc 150.000.000 đồng đều do ông Đỗ Tùng L bỏ ra, bà V chưa đóng góp gì cả. Đến ngày 28/11/2014, bà V không tiếp tục mua đất nữa nên đã xin rút khỏi giao dịch và có làm văn bản xác nhận. Chị T1 và anh K xác định không có quyền lợi gì liên quan đến diện tích đất chuyển nhượng này nữa và có yêu cầu xin giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố D (nay là Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất khu vực D) trình bày:

Thực hiện dự án, bà Nguyễn Thị T bị thu hồi tổng diện tích 164,8 m² đất CLN thuộc GCN quyền sử dụng đất số CH02678 do UBND thị xã (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 04/11/2014. Thửa 1398, tờ 11BT.1 (mảnh trích lục chính lý số 2019 do Chi nhánh văn phòng đăng ký lập ngày 22/8/2019), với tổng số tiền bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất đối với bà Nguyễn Thị T là 1.455.866.000 đồng (Một tỷ bốn trăm năm mươi lăm triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn đồng). Đến nay, bà Nguyễn Thị T vẫn chưa nhận được số tiền 1.455.866.000 đồng và Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố đã lập thủ tục gửi vào tài khoản tiền gửi của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố D mở tại Ngân hàng A1 CN TP . - S.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:

Ngày 05/12/2014, Văn phòng C1 đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4872, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD liên quan đến quyền sử dụng đất căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 046417 (số vào sổ cấp GCN: CH 02678) do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp ngày 04/11/2014.

Khi thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên, Văn phòng C1 đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C1 chứng nhận số công chứng 4872, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/12/2014 là đúng quy định pháp luật và có giá trị pháp lý. Văn phòng C1 không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, người đại diện của nguyên đơn vẫn giữ toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu phản tố. Các đương sự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể:

- Ông Đỗ Tùng L được quyền quản lý, sử dụng đối với phần diện tích đất 277.7m² (trong đó có 236.2m² đất CLN và 41.5m² đất HNK), thuộc một phần thửa đất 1398 (thửa mới 1408), tờ bản đồ số 11BT.1; toạ lạc tại khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV046417 (vào sổ cấp GCN số: CH02678) do UBND thị xã (nay là thành phố D) cấp ngày 04/11/2014, đăng ký biến động lần cuối ngày 04/11/2014 đứng tên bà Nguyễn Thị T. Được ký hiệu A2 trên bản vẽ kèm theo Bản án.

- Kiến nghị tổ chức đăng ký đất đai có thẩm quyền chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận đã cấp theo nội dung bản án, quyết định của Tòa án.

- Phần đất bị thu hồi với diện tích 164.8 m² đất CLN, thuộc một phần thửa đất 1398 (thửa mới 1408), tờ bản đồ số 11BT.1; toạ lạc tại khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV046417 (vào sổ cấp GCN số: CH02678) do UBND thị xã (nay là thành phố D) cấp ngày 04/11/2014, đăng ký biến động lần cuối ngày 04/11/2014 đứng tên bà Nguyễn Thị T, với tổng số tiền bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất là 1.455.866.000 đồng (Một tỷ bốn trăm năm mươi lăm triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn đồng). Ông Đỗ Tùng L được nhận tiền bồi thường tương đương phần diện tích đất bị thu hồi 130.4m² CLN. Bà Nguyễn Thị T, ông Võ Ngọc G, ông Cao Hoàng P1, ông Võ Ngọc L2 được nhận tiền bồi thường tương đương phần diện tích đất bị thu hồi 34.4m² CLN và toàn bộ tài sản bị thu hồi trên phần đất diện tích 164.8 m² đất CLN.

- Ông Đỗ Tùng L có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV046417 (vào sổ cấp GCN số: CH02678) do UBND thị xã (nay là thành phố D) cấp ngày 04/11/2014, đăng ký biến động lần cuối ngày 04/11/2014 đứng tên bà Nguyễn Thị T.

- Đối với án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đỗ Tùng L tự nguyện chịu án phí 600.000 đồng. Bà Nguyễn Thị T là người cao tuổi nên được miễn án phí. Ông Võ Ngọc G, ông Cao Hoàng P1, ông Võ Ngọc L2 tự nguyện chịu án phí 300.000 đồng.

- Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: Tổng cộng 7.400.000 đồng. Ông Đỗ Tùng L tự nguyện chịu số tiền 3.700.000 đồng. Bà Nguyễn Thị T, ông Võ Ngọc G, ông Cao Hoàng P1, ông Võ Ngọc L2 tự nguyện số tiền 3.700.000 đồng. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng mà ông L đã nộp. Bà T, ông G, ông P1, ông L2 có trách nhiệm thanh toán lại số tiền 3.700.000 đồng cho ông L.

- Đối với lệ phí đăng báo: Ông Đỗ Tùng L tự nguyện chịu số tiền 7.500.000 đồng, đã thực hiện xong.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích của bà T (là bị đơn và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Cao Hoàng S) trình bày: Tại phiên toà, các đương sự đã tự nguyện thoả thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thoả thuận này.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà và người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất khu vực D, Văn phòng C1, chị Đinh Thị Cẩm T1 và anh Đinh Trung K, ông Võ Ngọc G, ông Cao Hoàng P1, ông Võ Ngọc L2 có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Quốc C thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Việc thoả thuận này không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự vắng mặt. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thoả thuận này.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn ông Đỗ Tùng L khởi kiện yêu cầu bị đơn là bà Nguyễn Thị T, ông Cao Hoàng S về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa ông Đỗ Quốc C và bà Nguyễn Thị T, ông Cao Hoàng S đối với thửa đất số: 1398 (theo biến động VN-2000 số thửa mới 1408), Tờ bản đồ số: 11BT.1 (tờ bản đồ mới số 24), Diện tích: 445,5 m²; Địa chỉ: khu phố H, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về việc vắng mặt của các đương sự: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Cao Hoàng S là ông Võ Ngọc G, ông Cao Hoàng P1, ông Võ Ngọc L2; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố D; Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng V là Văn phòng C1, có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt tất cả các đương sự kể trên.

[2] Về nội dung vụ án:

Tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Lê Đình A; người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là ông Dương Quốc H1, ông Đỗ Văn Hoài P,

bà Trương Thị Mỹ L1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Quốc C thống nhất thoả thuận về việc giải quyết toàn bộ vụ án, như sau:

- Ông Đỗ Tùng L được quyền quản lý, sử dụng đối với phần diện tích đất 277.7m² (trong đó có 236.2m² đất CLN và 41.5m² đất HNK), thuộc một phần thửa đất 1398 (thửa mới 1408), tờ bản đồ số 11BT.1; toạ lạc tại khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV046417 (vào sổ cấp GCN số: CH02678) do UBND thị xã (nay là thành phố D) cấp ngày 04/11/2014, đăng ký biến động lần cuối ngày 04/11/2014 đứng tên bà Nguyễn Thị T. Được ký hiệu A2 trên bản vẽ kèm theo Bản án.

- Kiến nghị tổ chức đăng ký đất đai có thẩm quyền chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận đã cấp theo nội dung bản án, quyết định của Tòa án.

- Phần đất bị thu hồi với diện tích 164.8 m² đất CLN, thuộc một phần thửa đất 1398 (thửa mới 1408), tờ bản đồ số 11BT.1; toạ lạc tại khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV046417 (vào sổ cấp GCN số: CH02678) do UBND thị xã (nay là thành phố D) cấp ngày 04/11/2014, đăng ký biến động lần cuối ngày 04/11/2014 đứng tên bà Nguyễn Thị T, với tổng số tiền bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất là 1.455.866.000 đồng (Một tỷ bốn trăm năm mươi lăm triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn đồng). Ông Đỗ Tùng L được nhận tiền bồi thường tương đương phần diện tích đất bị thu hồi 130.4m² CLN. Bà Nguyễn Thị T, ông Võ Ngọc G, ông Cao Hoàng P1, ông Võ Ngọc L2 được nhận tiền bồi thường tương đương phần diện tích đất bị thu hồi 34.4m² CLN và toàn bộ tài sản bị thu hồi trên phần đất diện tích 164.8 m² đất CLN.

- Ông Đỗ Tùng L có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV046417 (vào sổ cấp GCN số: CH02678) do UBND thị xã (nay là thành phố D) cấp ngày 04/11/2014, đăng ký biến động lần cuối ngày 04/11/2014 đứng tên bà Nguyễn Thị T.

- Đối với án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đỗ Tùng L tự nguyện chịu án phí 600.000 đồng. Bà Nguyễn Thị T là người cao tuổi nên được miễn án phí. Ông Võ Ngọc G, ông Cao Hoàng P1, ông Võ Ngọc L2 tự nguyện chịu án phí 300.000 đồng.

- Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: Tổng cộng 7.400.000 đồng. Ông Đỗ Tùng L tự nguyện chịu số tiền 3.700.000 đồng. Bà Nguyễn Thị T, ông Võ Ngọc G, ông Cao Hoàng P1, ông Võ Ngọc L2 tự nguyện số tiền 3.700.000 đồng. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng mà ông L đã nộp. Bà T, ông G, ông P1, ông L2 có trách nhiệm thanh toán lại số tiền 3.700.000 đồng cho ông L.

- Đối với lệ phí đăng báo: Ông Đỗ Tùng L tự nguyện chịu số tiền 7.500.000 đồng, đã thực hiện xong.

Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào 26, 35, 39, 144, 147, 157, 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

- Ông Đỗ Tùng L được quyền quản lý, sử dụng đối với phần diện tích đất 277.7m² (trong đó có 236.2m² đất CLN và 41.5m² đất HNK), thuộc một phần thửa đất 1398 (thửa mới 1408), tờ bản đồ số 11BT.1; tọa lạc tại khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV046417 (vào sổ cấp GCN số: CH02678) do UBND thị xã (nay là thành phố D) cấp ngày 04/11/2014, đăng ký biến động lần cuối ngày 04/11/2014 đứng tên bà Nguyễn Thị T. Được ký hiệu A2 trên bản vẽ kèm theo Bản án.

- Kiến nghị tổ chức đăng ký đất đai có thẩm quyền chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận đã cấp theo nội dung bản án, quyết định của Tòa án.

- Phần đất bị thu hồi với diện tích 164.8 m² đất CLN, thuộc một phần thửa đất 1398 (thửa mới 1408), tờ bản đồ số 11BT.1; tọa lạc tại khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV046417 (vào sổ cấp GCN số: CH02678) do UBND thị xã (nay là thành phố D) cấp ngày 04/11/2014, đăng ký biến động lần cuối ngày 04/11/2014 đứng tên bà Nguyễn Thị T, với tổng số tiền bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất là 1.455.866.000 đồng (Một tỷ bốn trăm năm mươi lăm triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn đồng). Ông Đỗ Tùng L được nhận tiền bồi thường tương đương phần diện tích đất bị thu hồi 130.4m² (trong đó có 114,6m² đất CLN và 15,8m² đất HNK). Bà Nguyễn Thị T, ông Võ Ngọc G, ông Cao Hoàng P1, ông Võ Ngọc L2 được nhận tiền bồi thường tương đương phần diện tích đất bị thu hồi 34.4m² đất CLN và toàn bộ tài sản bị thu hồi trên phần đất diện tích 164.8 m² đất CLN.

- Ông Đỗ Tùng L có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV046417 (vào sổ cấp GCN số: CH02678) do UBND thị xã (nay là thành phố D) cấp ngày 04/11/2014, đăng ký biến động lần cuối ngày 04/11/2014 đứng tên bà Nguyễn Thị T.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đỗ Tùng L tự nguyện chịu án phí 600.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 20.475.237 đồng (Hai mươi triệu, bốn trăm bảy mươi lăm nghìn, hai trăm ba mươi bảy đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007627 ngày 27/12/2024 của Chi cục THADS thành phố D, tỉnh Bình Dương. Thi hành án dân sự Thành phố H hoàn lại cho ông L số tiền còn thừa 19.875.237 đồng (Mười chín triệu, tám trăm bảy mươi lăm nghìn, hai trăm ba mươi bảy đồng).

- Bà Nguyễn Thị T là người cao tuổi nên được miễn án phí.

- Ông Võ Ngọc G, ông Cao Hoàng P1, ông Võ Ngọc L2 tự nguyện chịu án phí 300.000 đồng.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: Tổng cộng 7.400.000 đồng. Ông Đỗ Tùng L tự nguyện chịu số tiền 3.700.000 đồng. Bà Nguyễn Thị T, ông Võ Ngọc G, ông Cao Hoàng P1, ông Võ Ngọc L2 tự nguyện số tiền 3.700.000 đồng. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng mà ông L đã nộp. Bà T, ông G, ông P1, ông L2 có trách nhiệm thanh toán lại số tiền 3.700.000 đồng cho ông L.

4. Về lệ phí đăng báo: Ông Đỗ Tùng L tự nguyện chịu số tiền 7.500.000 đồng, đã thực hiện xong.

5. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 TP.HCM;
- VKSND Khu vực 16 - TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Phòng THADS Khu vực 16 - TP.HCM;
- Đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đào Thị Thu Vân