

**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: 288/2025/DS-ST  
Ngày: 30-9-2025  
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Phan Thị Hiền.

*Các Hội thẩm nhân dân:* bà Nguyễn Thị Ngọc Diễm và ông Nguyễn Văn Nông

**- Thư ký phiên tòa:** bà Phùng Kim Ngân-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 Mai Thị Năm-Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh (cơ sở 1) xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 337/2025/TLST-DS ngày 28/5/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 278/2025/QĐXXST-DS ngày 15/9/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 257/2025/QĐST-DS ngày 24/9/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà Phạm Thị Bích N, sinh năm 1972; thường trú: A3.05.08 Chung cư H, đường G, khu phố I, phường H, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, thành phố Hồ Chí Minh). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Bị đơn:* bà Huỳnh Thanh H, sinh năm 1968 và ông Nguyễn Hồng S, sinh năm 1967; cùng thường trú: số C, đường L, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, thành phố Hồ Chí Minh). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

1. Ông Nguyễn Sơn T, sinh năm 1992 và ông Nguyễn Thế T1, sinh năm 1996; cùng địa chỉ: số C, đường L, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, thành phố Hồ Chí Minh). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Thi hành án Dân sự thành phố H; địa chỉ: C N, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: bà Nguyễn Thị T2, là người đại diện theo ủy quyền. Có mặt.

3. Ngân hàng TMCP V (V1); địa chỉ: H L, phường L, quận Đ, thành phố Hà

Nội (nay là phường G, thành phố Hà Nội).

Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng: Công ty cổ phần M1; địa chỉ: tầng G, tòa nhà C, số D N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: ông Ngô Trung H1, là người đại diện theo ủy quyền. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Ngân hàng TMCP Q1 (V2); trụ sở: tầng trệt và tầng 1, tòa nhà S P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, thành phố Hồ Chí Minh). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà Huỳnh Kim H6, sinh năm 1960; địa chỉ: 3 L ồ, khu phố N. phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Bà Huỳnh Lệ H2, sinh năm 1973; địa chỉ: C khu phố N, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Bà Nguyễn Huỳnh Hoàng Thái T3, sinh năm 1995; địa chỉ: C khu phố N, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Bà Huỳnh Thu H3, sinh năm 1966; địa chỉ: C khu phố N, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

9. Ông Võ Văn H4, sinh năm 1989; địa chỉ: ấp P, xã P, huyện P, tỉnh An Giang (nay là xã P, tỉnh An Giang). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

10. Bà Bùi Thủy T4, sinh năm 1996; địa chỉ: C khu phố N, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

11. Bà Huỳnh Nhã Trúc T5, sinh năm 1994; địa chỉ: C khu phố N, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

12. Ông Huỳnh Quốc T6, sinh năm 1966; địa chỉ: C khu phố N, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

13. Ông Nguyễn Công G; địa chỉ: A Chung cư H, đường G, khu phố I, phường H, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, thành phố Hồ Chí Minh). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện ngày 07/5/2025, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phạm Thị Bích N trình bày:*

Bà Huỳnh Thanh H và ông Nguyễn Hồng S là người có quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 653, 654, tờ bản đồ 04, tọa lạc: ấp N, xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H584823, số vào sổ cấp GCN: 2668 QSDĐ/BA do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 29/02/2000 cho hộ bà Huỳnh Thanh H. Hiện trạng trên đất có 01 căn nhà cấp 4 và 01 dãy phòng trọ (khoảng 19 phòng trọ), số nhà: 38/16 (số cũ C), tổ I, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Ngày 04/8/2016, bà N có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên và tài sản gắn liền với đất với bà Huỳnh Thanh H, ông Nguyễn Hồng S, giá 3.380.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng, các bên ký giấy nhận cọc

cùng ngày và bà N đã đặt cọc cho vợ chồng bà H, ông S 180.000.000 đồng bằng tiền mặt.

Ngày 06/10/2016, bà H và ông S tiếp tục nhận thêm của bà N 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng), có biên nhận đã nhận đủ tiền. Tại biên nhận, bà H và ông S có thỏa thuận thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà N tại văn phòng C vào ngày 07/10/2016. Ngày 07/10/2016, bà N với bà H, ông S đến văn phòng C để thực hiện việc chuyển nhượng thì văn phòng công chứng yêu cầu phải thực hiện đo đạc lại quyền sử dụng đất nêu trên trước rồi mới thực hiện việc chuyển nhượng.

Ngày 25/10/2016, hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (bằng giấy tay) để chờ thực hiện các thủ tục đo đạc lại thửa đất. Bà H đã bàn giao nhà đất cho bà N quản lý. Sau khi nhận bàn giao nhà đất, bà N đã cho bà H, ông S thuê lại căn nhà nêu trên. Tại hợp đồng thuê nhà và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, bà N đã ghi nhầm ông S là Phạm Hồng S1, tuy nhiên, ông S1 là Nguyễn Hồng S. Tại dưới phần ký ông S ký tên Nguyễn Hồng S.

Khi vợ chồng bà H, ông S thực hiện các thủ tục để đo đạc lại thửa đất thì cơ quan chức năng yêu cầu phải đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ “sổ đỏ” sang sổ hồng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ. Do bà H và ông S đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho bà N nên bà H đã ký Hợp đồng ủy quyền để bà N được đại diện thực hiện các thủ tục đo đạc, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 7604, quyền số 06TP/CC-SCC/HDGD ngày 13/06/2018 tại Văn phòng C.

Ngày 10/8/2018, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nội dung: thửa đất số 2267, tờ bản đồ 39, diện tích 460,9 m<sup>2</sup>, tọa lạc: khu phố N, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO157320, sổ vào sổ cấp GCN: CS 07674 cho hộ bà Huỳnh Thanh H.

Trong thời gian thực hiện các thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà N đã giao đủ cho bà H, ông S tiền chuyển nhượng là 3.380.000.000 đồng, bằng các hình thức chuyển khoản và tiền mặt.

Sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà N và bà H, ông S đến Văn phòng công chứng để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định nhưng không được vì giấy chứng nhận cấp cho hộ bà Huỳnh Thanh H. Bà H, ông S hứa là sẽ thực hiện hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để có thể thực hiện việc công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho bà N theo thỏa thuận. Bà H và ông S đã giao cho bà N giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO157320, sổ vào sổ cấp GCN: CS 07674.

Nguồn gốc của thửa đất số 2267, tờ bản đồ 39 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO157320, sổ vào sổ cấp GCN: CS 07674 là được cấp đổi từ thửa đất số 653, 654, tờ bản đồ 04, tọa lạc: ấp N, xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H584823, sổ vào sổ cấp GCN: 2668 QSDĐ/BA do Ủy ban nhân dân huyện D cấp

ngày 29/02/2000 cho hộ của bà Huỳnh Thanh H. Thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H584823, sổ vào sổ cấp GCN: 2668 QSDĐ/BA thì hộ bà Huỳnh Thanh H có 04 thành viên gồm: bà Huỳnh Thanh H, ông Nguyễn Hồng S và 02 con của bà H, ông S là: ông Nguyễn Sơn T, ông Nguyễn Thế T1. Tuy nhiên, ngày 16/04/2015, ông T và ông T1 lập Văn bản cam kết về tài sản để xác định không có bất kỳ công sức đóng góp hoặc bất kỳ quyền, nghĩa vụ gì đối với toàn bộ quyền sử dụng đất H584823, sổ vào sổ cấp GCN: 2668 QSDĐ/BA theo Văn bản cam kết về tài sản số công chứng 2685, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/04/2015 tại Văn phòng C.

Tuy nhiên, đến nay, bà H và ông S vẫn không thực hiện các thủ tục để công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 2267, tờ bản đồ 39 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO157320, sổ vào sổ cấp GCN: CS 07674 cho bà N theo thỏa thuận. Nay bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 25/10/2016 giữa bà N với bà Huỳnh Thanh H, ông Nguyễn Hồng S là hợp pháp.

Công nhận cho bà N được quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 2267, tờ bản đồ 39, diện tích 460,9 m<sup>2</sup>, tọa lạc: Khu phố N, phường B, thị xã D (thành phố D), tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO157320, sổ vào sổ cấp GCN: CS 07674 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 10/8/2018.

Đối với hợp đồng thuê nhà giữa vợ chồng nguyên đơn với bị đơn thì nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết.

*\* Tại bản tự khai ngày 19/6/2025, quá trình tố tụng, bị đơn bà Huỳnh Thanh H và ông Nguyễn Hồng S trình bày:*

Nguồn gốc của thửa đất số 2267, tờ bản đồ 39 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO157320, sổ vào sổ cấp GCN: CS 07674 là được cấp đổi từ thửa đất số 653, 654, tờ bản đồ 04, tọa lạc: ấp N, xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H584823, sổ vào sổ cấp GCN: 2668 QSDĐ/BA do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 29/02/2000 cho hộ bà Huỳnh Thanh H là của bố mẹ bà H tên Huỳnh Văn T7 và Hồ Thị M cho bà H. Tuy nhiên, khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan cấp đất lại ghi là hộ gia đình. Thời điểm hộ gia đình của bà H khi cấp đất gồm có: ông Huỳnh Văn T7 (cha ruột của bà đã chết); mẹ là Hồ Thị M (đã chết); bà là Huỳnh Thanh H; Huỳnh Đức H5 đã chết, có vợ nhưng không đăng ký kết hôn, có 01 con tên Huỳnh Nhã Trúc T5, sinh năm 1994; Huỳnh Lệ H2, sinh năm 1973; Bùi Thủy T4, sinh năm 1996; Nguyễn Hồng S, sinh năm 1967; Nguyễn Huỳnh Hoàng Thái T3, sinh năm 1995; Nguyễn Sơn T, sinh năm 1992; Huỳnh Thu H3, sinh năm 1966; Huỳnh Nhã Trúc T5, sinh năm 1994; Nguyễn Thế T1, sinh năm 1996; Huỳnh Thị Thanh T8, sinh năm 1990 (đã chết), mẹ là Huỳnh Thu H3, sinh năm 1966 và bố Huỳnh Quốc T6, sinh năm 1966; có chồng tên Võ Văn H4 và có 01 con tên Võ Thị Ngọc Q, sinh ngày 16/6/2016. Việc cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình là không đúng, đây là đất của bà H có nguồn gốc cha mẹ chia cho bà H. Bản thân hai con Nguyễn Thế T1 và Nguyễn Sơn T làm văn bản cam kết tài sản riêng năm 2015.

Ngày 04/08/2016, bà N có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Huỳnh Thanh H, ông Nguyễn Hồng S thửa đất số 653, 654, tờ bản đồ 04, tọa lạc: ấp N, xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H584823, sổ vào sổ cấp GCN: 2668 QSDĐ/BA do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 29/02/2000 cho hộ bà Huỳnh Thanh H. Hiện trạng trên đất có 01 căn nhà cấp 4 và 01 dãy phòng trọ (khoảng 19 phòng trọ), tại số C (C), tổ I, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương giá chuyển nhượng 3.380.000.000 đồng. Hai bên ký giấy nhận cọc cùng ngày và bà N đã giao số tiền cọc 180.000.000 đồng. Ngày 06/10/2016, bà N giao tiếp số tiền chuyển nhượng 1.800.000.000 đồng. Bà H và ông S có thỏa thuận ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà N tại văn phòng C vào ngày 07/10/2016. Ngày 07/10/2016, bà N và bà H, ông S đến văn phòng C để thực hiện việc chuyển nhượng thì văn phòng công chứng yêu cầu phải thực hiện đo đạc lại quyền sử dụng đất trước rồi mới thực hiện việc chuyển nhượng.

Ngày 25/10/2016, hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, chưa thực hiện công chứng, chứng thực. Bà H đã bàn giao nhà đất cho bà N và bà N đã trực tiếp quản lý. Sau khi nhận bàn giao toàn bộ nhà đất thì bà N đã cho bà H, ông S thuê lại căn nhà nêu trên.

Khi bà H, ông S thực hiện các thủ tục để đo đạc lại thửa đất thì cơ quan chức năng yêu cầu phải đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ “sổ đỏ” sang sổ hồng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ. Bà H và ông S đã ký Hợp đồng ủy quyền cho N được đại diện thực hiện các thủ tục đo đạc, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 7604, quyền số 06TP/CC-SCC/HDGD ngày 13/6/2018 tại Văn phòng C.

Năm 2018, bà H, ông S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 2267, tờ bản đồ 39, diện tích 460,9 m<sup>2</sup>, tọa lạc: khu phố N, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO157320, sổ vào sổ cấp GCN: CS 07674 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 10/8/2018 cho hộ bà Huỳnh Thanh H.

Bà N đã giao đủ cho bà H, ông S số tiền chuyển nhượng là 3.380.000.000 đồng, bằng các hình thức chuyển khoản và tiền mặt. Sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà N và bà H, ông S có đến Văn phòng công chứng để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhưng không thực hiện được việc chuyển nhượng vì giấy chứng nhận này đang được đứng tên hộ bà Huỳnh Thanh H. Nay bà H và ông S đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*\* Tại bản tự khai ngày 05/9/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Lệ H2 trình bày:*

Bà là em của bà Huỳnh Thanh H. Nguồn gốc thửa đất số 2267, tờ bản đồ số 39, diện tích 460,9m<sup>2</sup>, tọa lạc: khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 157320, sổ vào sổ cấp GCN: CS 07674 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/8/2018 là cha mẹ bà chia cho bà Huỳnh Thanh H. Sau khi được cha mẹ cho đất, bà H đã quản lý sử dụng đất này. Bà có cùng hộ khẩu với bà H. Nhưng bà xác định đây là đất của bà H, bà không liên quan gì đến quyền sử dụng đất.

Do đó, bà không có ý kiến gì về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà N.

*\* Tại bản tự khai ngày 05/09/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thủy T4 trình bày:*

Bà là cháu của bà Huỳnh Thanh H. Nguồn gốc thửa đất số 2267, tờ bản đồ số 39, diện tích 460,9m<sup>2</sup>, tọa lạc: khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 157320, số vào sổ cấp GCN: CS 07674 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/8/2018 là cha mẹ bà chia cho bà Huỳnh Thanh H. Sau khi được cha mẹ cho đất, bà H đã quản lý sử dụng đất này. Bà có cùng hộ khẩu với bà H. Nhưng bà xác định đây là đất của bà H, bà không liên quan gì đến quyền sử dụng đất. Do đó, bà không có ý kiến gì về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà N.

*\* Tại bản tự khai đề ngày 05/9/2025 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Huỳnh Hoàng Thái T3 trình bày:*

Bà là cháu của bà Huỳnh Thanh H. Nguồn gốc thửa đất số 2267, tờ bản đồ số 39, diện tích 460,9m<sup>2</sup>, tọa lạc: khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 157320, số vào sổ cấp GCN: CS 07674 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/8/2018 là cha mẹ chia cho bà Huỳnh Thanh H. Sau khi được cho đất, bà H đã quản lý sử dụng đất này. Bà có cùng hộ khẩu với bà H. Nhưng bà xác định đây là đất của bà H, bà không liên quan gì đến quyền sử dụng đất. Do đó, bà không có ý kiến gì về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà N.

*\* Tại bản tự khai đề ngày 05/9/2025 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Nhã Trúc T5 trình bày:*

Bà là cháu của bà Huỳnh Thanh H. Nguồn gốc thửa đất số 2267, tờ bản đồ số 39, diện tích 460,9m<sup>2</sup>, tọa lạc: khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 157320, số vào sổ cấp GCN: CS 07674 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/8/2018 là cha mẹ chia cho bà Huỳnh Thanh H. Sau khi được cho đất, bà H đã quản lý sử dụng đất này. Bà có cùng hộ khẩu với bà H. Nhưng bà xác định đây là đất của bà H, bà không liên quan gì đến quyền sử dụng đất. Do đó, bà không có ý kiến gì về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà N.

Bố bà tên Huỳnh Đức H5 đã chết, có vợ nhưng không đăng ký kết hôn, có 01 con tên Huỳnh Nhã Trúc T5, sinh năm 1994. Ngoài Huỳnh Nhã Trúc T5 thì bố bà không còn người con nào khác.

*\* Tại bản tự khai đề ngày 05/9/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Thanh T8 trình bày:*

Bà là cháu của bà Huỳnh Thanh H. Nguồn gốc thửa đất số 2267, tờ bản đồ số 39, diện tích 460,9m<sup>2</sup>, tọa lạc: khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 157320, số vào sổ cấp GCN: CS 07674 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/8/2018 là cha mẹ bà chia cho bà Huỳnh Thanh H. Sau khi được cho đất, bà H đã quản lý sử dụng đất này. Bà có cùng hộ khẩu với bà H. Nhưng bà xác định đây là đất của bà H, bà không liên quan gì đến quyền sử dụng đất. Do đó, bà không có ý kiến gì về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà N.

trường tỉnh B cấp ngày 10/8/2018 là cha mẹ bà chia cho bà Huỳnh Thanh H. Sau khi được cho đất, bà H đã quản lý sử dụng đất này. Bà có cùng hộ khẩu với bà H. Nhưng bà xác định đây là đất của bà H, bà không liên quan gì đến quyền sử dụng đất. Do đó, bà không có ý kiến gì về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà N.

*\* Tại bản tự khai đề ngày 15/9/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thu H3 trình bày:*

Bà là em của bà Huỳnh Thanh H. Nguồn gốc thửa đất số 2267, tờ bản đồ số 39, diện tích 460,9m<sup>2</sup>, tọa lạc: khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 157320, số vào sổ cấp GCN: CS 07674 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/8/2018 là cha mẹ chia cho chị Huỳnh Thanh H. Sau khi được cho đất, bà H đã quản lý sử dụng đất này. Bà có cùng hộ khẩu với bà H. Nhưng bà xác định đây là đất của bà H, bà không liên quan gì đến quyền sử dụng đất. Do đó, bà không có ý kiến gì về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà N.

*\* Tại bản tự khai đề ngày 05/9/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Quốc T6 trình bày:*

Ông là bố của Huỳnh Thị Thanh T8, sinh năm 1990. T8 chết năm 2023. Có mẹ Huỳnh Thu H3, bố Huỳnh Quốc T6. Chồng tên Võ Văn H4; có 01 con tên Võ Thị Ngọc Q, sinh năm 2016.

Ông là em rể của bà Huỳnh Thanh H. Nguồn gốc thửa đất số 2267, tờ bản đồ số 39, diện tích 460,9m<sup>2</sup>, tọa lạc: khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 157320, số vào sổ cấp GCN: CS 07674 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/8/2018 là cha mẹ chia cho bà Huỳnh Thanh H. Sau khi được cho đất, bà H đã quản lý sử dụng đất này. Con ông có cùng hộ khẩu với bà H. Nhưng ông xác định đây là đất của bà H, con ông không liên quan gì đến quyền sử dụng đất. Do đó, ông không có ý kiến gì về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà N.

*\* Tại bản tự khai ngày 05/9/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn H4 trình bày:*

Ông là chồng của Huỳnh Thị Thanh T8, sinh năm 1990. T8 chết năm 2023, có mẹ Huỳnh Thu H3, bố Huỳnh Quốc T6, có 01 con tên Võ Thị Ngọc Q, sinh năm 2016.

Ông là cháu rể của bà Huỳnh Thanh H. Nguồn gốc thửa đất số 2267, tờ bản đồ số 39, diện tích 460,9m<sup>2</sup>, tọa lạc: khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 157320, số vào sổ cấp GCN: CS 07674 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/8/2018 là cha mẹ ông chia cho bà Huỳnh Thanh H. Sau khi được cha mẹ cho đất, bà H đã quản lý sử dụng đất này. T8 có cùng hộ khẩu với bà H. Nhưng ông xác định đây là đất của bà H, vợ ông không liên quan gì đến quyền sử dụng đất. Do đó, ông không có ý kiến gì về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà N.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Kim H6 trình bày:*

Bà là em của bà Huỳnh Thanh H. Nguồn gốc thửa đất số 2267, tờ bản đồ số 39, diện tích 460,9m<sup>2</sup>, tọa lạc: khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 157320, sổ vào sổ cấp GCN: CS 07674 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/8/2018 là cha mẹ bà chia cho bà Huỳnh Thanh H. Sau khi được cha mẹ cho đất, bà H đã quản lý sử dụng đất này. Bà có cùng hộ khẩu với H. Nhưng bà xác định đây là đất của bà H, bà không liên quan gì đến quyền sử dụng đất. Do đó, bà không có ý kiến gì về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà N.

- *Tại văn bản ngày 27/8/2025, ông Nguyễn Sơn T và Nguyễn Thế T1 trình bày:* Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với bà H và ông S như thế nào thì ông T và ông T1 không biết.

Tuy nhiên, nguồn gốc thửa đất tranh chấp là tài sản của bà H và ông S, ông T và ông T1 không công sức tạo lập nên tài sản này. Ông T và ông T1 thống nhất ý kiến của bà H và ông S đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Tại văn bản ngày 15/9/2025, Ngân hàng TMCP Q1 trình bày:*

Do vi phạm thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp đã ký, V2 đã khởi kiện ông Nguyễn Hồng S, bà Huỳnh Thanh H, ông Nguyễn Thế T1 tại Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương yêu cầu ông Nguyễn Hồng S, bà Huỳnh Thanh H, ông Nguyễn Thế T1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Ngày 26/01/2021, Tòa án nhân dân Dĩ An đã ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2021/QĐST-DS (“QĐ CNTT 05/2021”), với nội dung ông Nguyễn Hồng S và bà Huỳnh Thanh H phải trả cho V2 tổng số tiền tính đến ngày 18/01/2021 là 773.039.283 đồng, VIB được tiếp tục tính lãi kể từ ngày 19/01/2021 cho đến khi ông Nguyễn Hồng S và bà Huỳnh Thanh H thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Thời hạn trả nợ là 15 ngày kể từ ngày 18/01/2021. Trường hợp, ông Nguyễn Hồng S và bà Huỳnh Thanh H vi phạm thời hạn trả nợ thì VIB có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành đối với toàn bộ các khoản nợ của ông Nguyễn Hồng S và bà Huỳnh Thanh H theo quy định.

Ngày 20/02/2023, Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An đã ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 16/2023/QĐST-DS (“QĐ CNTT 16/2023”), với nội dung ông Nguyễn Thế T1 phải trả cho V2 tổng số tiền tính đến ngày 10/02/2023 là 1.836.252.455 đồng, VIB được tiếp tục tính lãi kể từ ngày 11/02/2023 cho đến khi ông T1 trả xong các khoản nợ. Thời hạn trả nợ là sau khi QĐ CNTT 16/2023 có hiệu lực pháp luật.

Sau khi Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 05/2021, số 16/2023 có hiệu lực và hết thời hạn trả nợ theo thỏa thuận, ông Nguyễn Hồng S, bà Huỳnh Thanh H, ông Nguyễn Thế T1 vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho V2 nên VIB đã có Đơn yêu cầu thi hành án đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 05/2021 và số 16/2023 gửi Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Ngày 08/6/2021, Chi cục thi hành án dân sự Dĩ An đã ra Quyết định Thi hành án theo yêu cầu số 2003/QĐ-CCTHA để thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 05/2021. Ngày 28/12/2023, Chi cục thi hành án dân sự Dĩ An đã ra Quyết định thi

hành án theo yêu cầu số 1062/QĐ-CCTHA để thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 16/2023.

Ngày 24/04/2025, Chi cục thi hành án dân sự Dĩ An đã ra Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 45/QĐ-CCTHA đối với tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có diện tích 460.9m<sup>2</sup>, thửa đất số 2267, tờ bản đồ số 39, tọa lạc khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, số phát hành số CO157320, sổ vào sổ cấp GCN: CS07674 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/08/2018 cho hộ bà Huỳnh Thanh H để thi hành án.

Theo Đơn khởi kiện thì bà N yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 16 công nhận Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/10/2016 là hợp pháp. Về yêu cầu này, V2 trình bày ý kiến sau:

Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N và ông S, bà H được lập vào tháng 10/2016 thuộc sự điều chỉnh của Pháp luật tại thời điểm này. Theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai 2013: Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực. Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/10/2016 chưa được công chứng, chứng thực nên Hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu.

Ngày 24/04/2025, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Dĩ An đã ra Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 45/QĐ-CCTHA đối với tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có diện tích 460.9m<sup>2</sup> tại thửa đất số 2267, tờ bản đồ số 39. Đến ngày 07/05/2025, bà N mới khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ngày 25/10/2016, tức là đã gần 09 năm kể từ ngày lập hợp đồng chuyển nhượng. Theo khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì “Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu”.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N và ông S, bà H không tuân thủ quy định của Pháp luật, không công chứng, chứng thực, có dấu hiệu giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ, do đó yêu cầu khởi kiện của bà N là không có căn cứ. Đề nghị quý tòa xem xét không chấp nhận các yêu cầu của bà N, Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 tiếp tục thực hiện các thủ tục việc kê biên, xử lý tài sản nêu trên để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của V2.

- *Tại văn bản ngày 03/9/2025, người đại diện hợp pháp của Công ty M1 trình bày:*

Ngân hàng TMCP V (V1) là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Phạm Thị Bích N với bị đơn bà Huỳnh Thanh H và ông Nguyễn Hồng S đang được Toà án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết theo Thông báo số 337/2025/TLST-DS ngày 28 tháng 05 năm 2025.

Theo Hợp đồng Mua bán nợ số 3-30/6/2023/GLX-VPB ngày 30/06/2023, và Phụ lục đính kèm giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần V (V1) với Công ty TNHH M2 (M2) thì V1 đồng ý bán và G1 đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là Nguyễn Thế T1, bao gồm các khoản nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn, phí phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo các Hợp đồng cho vay, Hợp đồng thế chấp mà ông Nguyễn Thế T1 đã ký kết với V1.

Theo hợp đồng số 09/HDMBN/GALAXY-JUPITER ngày 12/07/2024 và Phụ lục đính kèm giữa Công ty TNHH M2 (G) với Công ty cổ phần M1 (M1) thì G1 đồng ý bán và J đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là ông Nguyễn Thế T1, bao gồm các khoản nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay và Hợp đồng bảo đảm đã ký kết với V1.

Đồng thời, G1 chuyển giao toàn bộ quyền chủ nợ và Công ty K đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của G1 đối với (các) khoản nợ đã mua và quyền đối với (các) tài sản bảo đảm liên quan đến khoản nợ của ông Nguyễn Thế T9. Trong đó, có quyền thực hiện khởi kiện khách hàng vay, bên có nghĩa vụ trả nợ, bên bảo đảm; tham gia tố tụng tại Tòa án theo quy định pháp luật. Vì vậy, bằng văn bản này, Công Ty đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh, công nhận và thực hiện thủ tục tiếp Công ty tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Phạm Thị Bích N với bị đơn bà Huỳnh Thanh H và ông Nguyễn Hồng S đang được Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố H thụ lý giải quyết. Căn cứ chuyển giao, kế thừa quyền và nghĩa vụ:

Khoản 1, 2 Điều 365 Bộ Luật dân sự 2015 – Chuyển giao quyền yêu cầu quy định:

“1. Bên có quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ có thể chuyển giao quyền yêu cầu đó cho người thế quyền theo thỏa thuận, trừ trường hợp sau đây:

Khi bên có quyền yêu cầu chuyển giao quyền yêu cầu cho người thế quyền thì người thế quyền trở thành bên có quyền yêu cầu. Việc chuyển giao quyền yêu cầu không cần có sự đồng ý của bên có nghĩa vụ”

Điều 368 Bộ Luật dân sự 2015 – Chuyển giao quyền yêu cầu có biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ quy định: “Trường hợp quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ có biện pháp bảo đảm thì việc chuyển giao quyền yêu cầu bao gồm cả biện pháp bảo đảm đó”.

Khoản 4 Điều 74 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015 quy định – Kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng quy định: Trường hợp tổ chức được chuyển giao quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về dân sự thì tổ chức đó kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng”

Từ những căn cứ nêu trên, Công ty Cổ Phần M1 kính đề nghị Quý Tòa:

Chấp thuận Công ty cổ phần M1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Phạm Thị Bích N với bị đơn bà Huỳnh Thanh H và ông Nguyễn Hồng S. Khoản nợ đã chuyển giao toàn bộ, cụ thể bao gồm: nợ gốc, nợ lãi quá hạn, tiền lãi chậm trả trên nợ lãi, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh từ Hợp đồng tín dụng và các văn kiện tín dụng liên quan.

Tài sản bảo đảm kèm theo các Khoản nợ vẫn tiếp tục đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ của ông Nguyễn Thế T1 tại V1 và Công ty Cổ phần M1 theo các Hợp đồng tín dụng Hợp đồng cho vay Hợp đồng bảo đảm đã ký kết.

- *Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh là bà Nguyễn Thị T2 trình bày:*

Bà Huỳnh Thanh H, sinh năm 1968 và ông Nguyễn Hồng S, sinh năm 1967 và Nguyễn Thế T1, sinh năm 1996; cùng thường trú: số C đường L, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành Phố Hồ Chí Minh) phải thi hành các bản án, quyết định gồm:

Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2021/QĐST-DS ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 2003/QĐ-CCTHADS ngày 08/6/2021 cho thi hành khoản: ông Nguyễn Hồng S và bà Huỳnh Thanh H có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Q1 tổng số tiền 773.039.283 đồng và tiền lãi tiếp tục tính từ ngày 19/01/2001; Quyết định thi hành án chủ động số 1209/QĐ-CCTHADS ngày 02/02/2021 cho thi hành khoản: nộp án phí dân sự sơ thẩm 17.460.786 đồng.

Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 16/2023/QĐST-DS ngày 20 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1062/QĐ-CCTHADS ngày 28/12/2023 cho thi hành khoản: Ông Nguyễn Thế T1 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q1 1.836.252.455 đồng và lãi suất chậm thi hành án; Quyết định thi hành án chủ động số 989/QĐ-CCTHADS ngày 02/03/2023 cho thi hành khoản: nộp án phí DSST 33.543.786 đồng.

Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 22/2023/QĐST-DS ngày 09 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1507/QĐ-CCTHADS ngày 12/05/2023 cho thi hành khoản: Ông Nguyễn Thế T1 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP V số tiền 3.330.509.613 đồng và tiền lãi tiếp tục tính từ ngày 28/02/2023; Quyết định thi hành án chủ động số 1187/QĐ-CCTHADS ngày 28/3/2023 về khoản: nộp án phí dân sự sơ thẩm 55.545.363 đồng.

Tính đến thời điểm hiện nay, bà Huỳnh Thanh H, ông Nguyễn Hồng S và ông Nguyễn Thế T1 chưa thanh toán được khoản tiền nêu trên.

Kết quả xác minh điều kiện thi hành án và kết quả xử lý: hộ bà Huỳnh Thanh H có đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 460,9m<sup>2</sup> tại thửa đất số 2267 tờ bản đồ số 39, tọa lạc khu phố N phường B, thị xã D tỉnh Bình Dương có số phát hành CO 157320, sổ vào sổ cấp GCN: CS07674 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 10/8/2018 cho hộ bà Huỳnh Thanh H.

Do bà Huỳnh Thanh H, ông Nguyễn Hồng S và ông Nguyễn Thế T1 không tự nguyện thi hành nên ngày 24/4/2025 Chấp hành viên đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên số 45/QĐ-CCTHADS về việc kê biên Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 460,9m<sup>2</sup> tại thửa đất số 2267 tờ bản đồ số 39, tọa lạc khu phố N phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương có số phát hành CO 157320, sổ vào sổ cấp GCN: CS07674 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 10/8/2018 cho hộ bà Huỳnh Thanh H để đảm bảo việc thi hành án. Thửa đất nêu trên hiện nay do bà Huỳnh Thanh H, ông Nguyễn Hồng S đang quản lý, sử dụng.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng như đảm bảo việc thi hành án, đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 16- Thành phố Hồ Chí Minh xem xét giải quyết vụ việc theo đúng quy định của pháp luật.

Kết quả giải quyết của Tòa án là cơ sở để Chấp hành viên tiếp tục tổ chức việc thi hành án theo đúng quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

*Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc thể hiện:* đất ở tại đô thị (ODT) diện tích: 219,7m<sup>2</sup>; đất trồng cây lâu năm (CLN) diện tích: 241,2m<sup>2</sup>. Tài sản gắn liền với đất gồm: 01 căn nhà có kết cấu: mái tôn, trần thạch cao, tường xây sơn nước diện tích 115,3m<sup>2</sup>; 02 dãy nhà trọ có kết cấu: tường xây sơn nước, nền gạch, mái tôn, trần xốp, nhà vệ sinh bên trong, cửa sắt; diện tích 104,4m<sup>2</sup>; tường xây tô+sắt; sân bê tông diện tích 241,2m<sup>2</sup>; cổng sắt diện tích 12,5m<sup>2</sup>, trụ cổng bê tông, sơn nước thể tích 0,64m<sup>3</sup>; 01 cây si hơn 20 năm.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh:* 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. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định.

*Về nội dung vụ án:* Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án: Xét thấy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Bích N là có căn cứ chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

#### **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 Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Ông Nguyễn Công G được Tòa án đưa tham gia tố tụng sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử. Tuy nhiên, ông G đề nghị Tòa án không tiếp cận chứng cứ và hòa giải lại, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Tòa án không tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải.

[2] Nguyên đơn bà Phạm Thị Bích N; bị đơn bà Huỳnh Thanh H và ông Nguyễn Hồng S; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Sơn T, ông Nguyễn Thế T1, bà Huỳnh Thị Kim H6, bà Huỳnh Lệ H2, bà Nguyễn Huỳnh Hoàng Thái T3, bà Huỳnh Thu H3, ông Võ Văn H4, bà Bùi Thủy T4, bà Huỳnh Nhã Trúc T5, ông Huỳnh Quốc T6, ông Nguyễn Công G có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên.

[3] Xét thấy, ngày 04/8/2016, bà Phạm Thị Bích N và bà Huỳnh Thanh H, ông Nguyễn Hồng S thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với diện tích đất 856 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 653, 654, tờ bản đồ số 04 tọa lạc khu phố N, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H584823, sổ vào sổ cấp GCN: 2668 QSDĐ/BA do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 29/02/2000 cho hộ bà Huỳnh Thanh H, giá 3.380.000.000đ. Ngày 24/10/2016, hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Bà N đã thanh toán đủ cho bà H, ông S số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 3.380.000.000đ nhiều lần, bằng hình thức chuyển khoản và tiền mặt. Tại các phiếu nhận tiền, lệnh chi chuyển tiền từ năm 2016, ghi nội dung thanh toán tiền mua nhà. Ông S và bà H đã bàn giao nhà đất cho bà N.

[4] Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 07674 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/8/2018, đăng ký biến động lần cuối ngày 18/7/2018 đứng tên hộ bà Huỳnh Thanh H thể hiện: diện tích đất 460,9 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 2267, tờ bản đồ số 39 tọa lạc khu phố N, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương được cấp đổi từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất **số H584823, sổ vào sổ cấp GCN: 2668 QSDĐ/BA do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 29/02/2000 cho hộ bà Huỳnh Thanh H thửa đất số 653, 654, tờ bản đồ số 04 tọa lạc khu phố N, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương** có nguồn gốc mẹ bà H chia đất cho bà từ năm 1991 và được Ủy ban nhân dân xã B xác nhận. Như vậy, quyền sử dụng đất bà H chuyển nhượng cho bà N có nguồn gốc từ năm 1991 bà được mẹ chia cho nhưng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi cấp cho hộ của bà H. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998, hộ của bà H gồm: Huỳnh Văn T7 (đã chết), bà Hồ Thị M (đã chết), Huỳnh Thanh H, Huỳnh Đức H5, Huỳnh Lê H2, Bùi Thủy T4, Nguyễn Hồng S, Nguyễn Huỳnh Hoàng Thái T3, Nguyễn Sơn T, Huỳnh Thu H3, Huỳnh Nhã Trúc T5, Nguyễn Thế T1, Huỳnh Thị Thanh T8. Những người có chung sổ hộ khẩu đều xác định, thửa đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ chia cho bà H, đây là đất của bà H và các anh chị em, con cháu không có quyền lợi nghĩa vụ gì liên quan. Ngày 16/4/2015, ông T1 và ông T làm văn bản cam kết là tài sản của bà H và ông S đối với thửa đất trên, được Văn phòng C chứng nhận số 2685, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD. Điều này, phù hợp với các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban đầu năm 2000. Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thành phố D cấp cho hộ bà H là không phù hợp. Bà H thừa nhận đây là tài sản của bà H và ông S là phù hợp quy định tại Điều 33 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014.

[5] Vào ngày 25/10/2016 bà H, ông S ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bà N, việc ký kết hợp đồng hai bên mới làm giấy tay, chưa công chứng chứng thực theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai. Tuy nhiên, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận bà N đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng 3.380.000.000 đồng, ông S và bà H đã bàn giao nhà đất cho bà N.

[6] Căn cứ vào các chứng cứ do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Thi hành án dân sự Thành phố H cung cấp thì Chi cục thi hành án dân sự thành phố Dĩ An ban hành Quyết thi hành án theo yêu cầu số 2003/QĐ-CCTHA ngày 24/4/2025, kê biên xử lý tài sản của ông Nguyễn Hồng S và bà Huỳnh Thanh H đối với thửa đất số 2267 tờ bản đồ số 39 tọa lạc khu phố N, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Các chứng cứ của Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp thì hiện tại Thi hành án dân sự Thành phố D đang thực hiện thi hành án các quyết định, bản án sau: Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2021/QĐST-DS ngày 26/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An; Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 22/2023/QĐST-DS ngày 09/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An; Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 16/2023/QĐST-DS ngày 20/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An. Trong khi đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông S, bà H ký kết ngày 25/10/2016. Đến ngày 24/4/2025 Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Dĩ An ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 45/QĐ-CCTHADS. Căn cứ tại Mục 11 Điều 1 của Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015” quy định:

*“Khoản 1 và khoản 6 Điều 24 được sửa đổi, bổ sung như sau: “1. Trường hợp tài sản đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà phát sinh các giao dịch liên quan đến tài sản đó thì tài sản đó bị kê biên, xử lý để thi hành án”. Như vậy, thời điểm bà H, ông S ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà N ngày 25/10/2016 thì bản án, các quyết định làm căn cứ thực hiện việc thi hành án đối với bà H, ông S, ông T1 chưa phát sinh hiệu lực và tài sản chưa bị áp dụng biện pháp cưỡng chế thi hành án. Vì vậy, tài sản trên không thuộc tài sản bị kê biên, xử lý để thi hành án theo Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015. Giao dịch giữa bà N với ông S bà H không phải là hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án nên không bị vô hiệu theo các Điều 117, 122, 123, 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.*

[6] Căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự quy định *“2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.”* Giao dịch chuyển nhượng giữa bà H với ông S, bà N mặc dù vi phạm quy định về điều kiện bắt buộc phải công chứng chứng thực. Tuy nhiên, việc mua bán, chuyển nhượng giữa bà N và bà H, ông S là có thật. Bà N là người trực tiếp thanh toán đủ tiền cho bà H, ông S. Ông S, bà H đã bàn giao nhà đất cho bà N.

[7] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Bích N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà H, ông S ngày 25/10/2016; bà Phạm Thị Bích N được quyền sử dụng diện tích đất 460,9m<sup>2</sup> và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 2276, tờ bản đồ số 39 tọa lạc khu phố N, phường B, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương.

[8] Đối với hợp đồng thuê nhà giữa ông Nguyễn Hồng S, bà Huỳnh Thanh H với bà Phạm Thị Bích N, ông Nguyễn Công G các đương sự không yêu cầu nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên không có cơ sở chấp nhận.

[10] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: nguyên đơn tự nguyện chịu 5.000.000đ (năm triệu đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng chi phí đã nộp.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn bà Huỳnh Thanh H và ông Nguyễn Hồng S phải chịu án phí không có giá ngạch cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 71, 92, 147, 165, 227, 228, 244, 235, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 129 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Khoản 2, 6 Điều 26; Điều 27 Nghị quyết số 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Bích N đối với bị đơn bà Huỳnh Thanh H, ông Nguyễn Hồng S về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Bích N với bà Huỳnh Thanh H ký kết ngày 25/10/2016.

Bà Phạm Thị Bích N được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 460,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 2267, tờ bản đồ số 39 tọa lạc khu phố N, 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 số CS 07674 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/8/2018 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 căn nhà, 02 dãy nhà trọ, tường xây tô+sắt, sân bê tông, cổng sắt, trụ cổng bê tông, sơn, 01 cây si.

Kiến nghị tổ chức đăng ký đất đai có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 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.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Huỳnh Thanh H, ông Nguyễn Hồng S phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

Trả lại cho bà Phạm Thị Bích N 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008400 ngày 23/5/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và trích lục hồ sơ: Bà Phạm Thị Bích N tự nguyện chịu 5.000.000đ (năm triệu đồng), được khấu trừ tiền tạm ứng đã nộp (bà Phạm Thị Bích N đã nộp đủ).

4. 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.

5. 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.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ      THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

