**TÒA PHÚC THẨM**
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**
**TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 303/2025/DS-PT
Ngày 15-9-2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

**NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA PHÚC THẨM TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**
**TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đinh Ngọc Thu Hương

*Các Thẩm phán*: Ông Ngô Mạnh Cường

Ông Đặng Văn Ý

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thu Phương - Thư ký Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Ông Đặng Quốc Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2025 trụ sở Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 831/2025/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2024/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2024 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 483/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên toà số: 80/2025/QĐH-PT ngày 21 tháng 8 năm 2025; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 576/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1963; địa chỉ: Số D, đường N, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt;

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Phan Thị Minh C, sinh năm 1982; địa chỉ: Số D khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên lạc: Số D đường T, Trung

tâm hành chính D1, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn xin xử vắng mặt.

- *Bị đơn:*

1. Bà Lê Thị T, sinh năm 1958; địa chỉ: Số E, khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt;

2. Ông Bùi Thúy A, sinh năm 1954 (đã chết).

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Thúy A:*

2.1. Bà Lê Thị T, sinh năm 1958); vắng mặt;

2.2. Bà Bùi Thị Thúy L, sinh năm 1976 ); vắng mặt;

2.3. Bà Bùi Thị Thúy M1, sinh năm 1982); vắng mặt;

2.4. Ông Bùi Hải Luân L1, sinh năm 1983); vắng mặt;

2.5. Bà Bùi Thị Thúy P, sinh năm 1994; địa chỉ hiện nay: Số A B, Royal P, F); vắng mặt;

Cùng địa chỉ liên lạc: Số E, khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh);

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

1. Ông Nguyễn Đức L2, sinh năm 1951); vắng mặt;

2. Ông Nguyễn Mạnh H, sinh năm 1988); vắng mặt;

3. Bà Hoàng Thị B, sinh năm 1956); vắng mặt;

4. Ông Nguyễn Tuấn A1, sinh năm 1985); vắng mặt; Bà Hồ Đỗ Ngọc S, sinh năm 1987); vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số A, khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh);

5. Văn phòng C3; địa chỉ: đường T, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn xin xử vắng mặt;

6. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh); Địa chỉ trụ sở: Đường N, khu phố B, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh;

*Đại diện theo uỷ quyền:* Ông Vũ Đức T1 - Chấp hành viên; có mặt;

7. Bà Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1971; địa chỉ: Số C Tổ A, Khu H, B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt;

8. Ông Tiêu Nguyễn Hữu P1, sinh năm 1990; địa chỉ: Số C, B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt;

9. Ông Nguyễn Hữu H1, sinh năm 1971; địa chỉ: Số C khu phố Q, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt;

10. Bà Nguyễn Thị L3, sinh năm 1953; địa chỉ: Số G khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt;

11. Bà Võ Thị Thanh V, sinh năm 1967; địa chỉ: Số F khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt;

12. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1975; địa chỉ: Số B Quốc lộ A, khu phố Đ, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt;

13. Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số D khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt;

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị C1*:

+ Ông Dương Quốc H3, sinh năm 2000; địa chỉ: khóm L, phường L, thị xã T, tỉnh An Giang (nay là phường T, tỉnh An Giang); có mặt;

+ Ông Nguyễn Bảo T3, sinh năm 1991; địa chỉ: Số H L, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt;

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C1:* Ông Đỗ Văn M2 là Luật sư Công ty L5, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt;

14. Ông Lê Hữu T4, sinh năm 1967; địa chỉ: Số F B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt;

15. Ông Đăng Ngọc T5, sinh năm 1971 và bà Lê Ngọc D, sinh năm 1972; Cùng địa chỉ: Số B khu phố Đ, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt;

16. Bà Phạm Thị Thu H4, sinh năm 1966; địa chỉ: Số F T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt;

17. Ông Hà Văn T6, sinh năm 1959; địa chỉ: Số A phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt;

18. Bà Trần Thị Bích L4, sinh năm 1976; địa chỉ: Số A khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt;

19. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1963; địa chỉ: Số B khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt;

20. Bà Phan Ngọc Y, sinh năm 1956; địa chỉ: Số B B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt;

21. Bà Quản Thị N1, sinh năm 1955; địa chỉ: Tổ F, B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt;

22. Ông Trịnh Phi B1, sinh năm 1954; địa chỉ: Số A N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt;

23. Bà Trần Hồng N2, sinh năm 1974; địa chỉ: H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt;

24. Bà Lê Thị H5, sinh năm 1942; địa chỉ: Số A khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt;

25. Ông Nguyễn Phước T7, sinh năm 1957; địa chỉ: Số A N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt;

26. Ông Trần N3, sinh năm 1977; địa chỉ: Số F T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt;

27. Ông Võ Minh Thật T8, sinh năm 1964; địa chỉ: Số D B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt;

28. Bà Ngô Bạch T9, sinh năm 1960; địa chỉ: Số C B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt;

29. Bà Lưu Thị X, sinh năm 1963; địa chỉ: Số D khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt;

30. Ông Nguyễn Chính C2, sinh năm 1964; vắng mặt và bà Nguyễn Thị T10, sinh năm 1973; cùng địa chỉ: Số C khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt;

31. Bà Lê Thị Thu T11, sinh năm 1983; địa chỉ: Số I, khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh);có mặt;

32. Ông Trần Văn T12, sinh năm 1946; địa chỉ: Số E, đường D, ấp D, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt;

*Người đại diện theo uỷ quyền:* Bà Trần Thị Đắc V1; có mặt;

33. Bà Cù Thị T13, sinh năm 1940; địa chỉ: Số A đường P, Phường F, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn M là nguyên đơn và bà Lê Thị T là bị đơn trong vụ án.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

*1. Theo đơn khởi kiện ngày 07/12/2020, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn M do bà Phan Thị Minh C đại diện trình bày:*

Vào ngày 21/3/2017, ông Nguyễn Văn M có nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị T và ông Bùi Thúy A phần đất có diện tích 117m$^2$ (trong đó đất ở có diện tích 72m$^2$, đất trồng cây lâu năm có diện tích 45m$^2$) thuộc thửa đất số 1312, tờ bản đồ số 9BT, 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 số BT 785375, số vào sổ CH 02471 do Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 20/5/2014, đăng ký biến động lần cuối ngày 21/3/2017 với giá tiền 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng), hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực tại Văn phòng C3 theo đúng quy định của pháp luật và ông M đã giao hết tiền cho bà T và ông A. Tuy nhiên, khi ông M tiến hành nộp hồ sơ thủ tục sang tên đăng bộ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) thì do diện tích nhà ở trên đất của vợ chồng bà T không khớp với diện tích đất thổ cư nên cần phải xác minh làm rõ. Vì vậy, cơ quan chức năng chưa cập nhật sang tên cho ông M theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi bổ sung đầy đủ hồ sơ chứng từ và nộp lại tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) thì vào ngày 18/5/2017 ông M nhận được Công văn số 1812/CNVPĐKĐĐ - ĐK&CGCN tạm ngưng giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông M do vào ngày 12/5/2017 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 ) đã ban hành Quyết định số 36/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất nói trên.

Nhận thấy, việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên của ông M là đúng quy định của pháp luật, hợp đồng có công chứng, chứng thực, thời gian nhận chuyển nhượng xảy ra trước thời điểm bà T và ông A có nghĩa vụ thi hành án. Vì vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình nay ông M làm đơn này khởi kiện bà Lê Thị T và ông Bùi Thúy A yêu cầu Tòa án giải quyết. Tuy nhiên, trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết thì ông Nguyễn Đức L2 và bà Hoàng Thị B là cha và mẹ của ông Nguyễn Tuấn A1 (người đã chuyển nhượng nhà và đất trước đây cho bà Lê Thị T, đồng thời cũng là người có đất liền kề) phát sinh tranh chấp nên sự việc phải dừng lại. Nay, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 ) ra Quyết định số 31/QĐ-CCTHADS ngày 29/7/2020 cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất mà bà Lê Thị T đã chuyển nhượng cho ông M và giao Thông báo số 359/QĐ-CCTHADS ngày 30/7/2020 yêu cầu ông M phải nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà T đã giao cho ông M. Điều này làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông M. Do vậy, ông M làm đơn khởi kiện bà Lê Thị T và ông Bùi Thúy A yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà Lê Thị T, ông Bùi Thúy A với ông Nguyễn Văn M được Văn phòng C4, quyển số 03/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 21/3/2017.

- Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích diện tích 117m$^2$ (trong đó đất ở 72m$^2$, đất trồng cây lâu năm 45m$^2$) và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1312, tờ bản đồ số 9BT tại khu phố H, 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 BT 785375, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02471 do Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/5/2014, đăng ký biến động lần cuối ngày 21/3/2017 cho bà Lê Thị T và ông Bùi Thúy A, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông M để ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

*2. Tại bản tự khai ngày 29/3/2021, bị đơn bà Lê Thị T trình bày:*

Vào ngày 21/3/2017, vợ chồng bà Lê Thị T và ông Bùi Thúy A có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M phần đất có diện tích 117m$^2$ (trong đó đất ở 72m$^2$, đất trồng cây lâu năm 45m$^2$) thuộc thửa đất số 1312, tờ bản đồ số 9BT, tại khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 785375, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02471 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố ), tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/5/2014, đăng ký biến động lần cuối ngày 21/3/2017 cùng tài sản gắn liền trên đất với giá tiền 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng), hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực tại Văn phòng C3 theo đúng quy định của pháp luật và ông M đã giao hết tiền cho vợ chồng bà T vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này trước đó ông bà thế chấp Ngân hàng nên ông M đã bỏ tiền ra để chuộc sổ ở Ngân hàng và thanh toán cho vợ chồng bà T một ít tiền còn lại để ông bà trang trải chi phí. Tuy nhiên, khi ông M tiến hành nộp hồ sơ làm thủ tục sang tên đăng bộ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D thì do diện tích nhà ở xây dựng trên đất không khớp với diện tích đất thổ cư nên cần phải xác minh làm rõ, vì vậy cơ quan chức năng chưa cập nhật sang tên cho ông M theo đúng quy định của pháp luật. Nguồn gốc của thửa đất này và tài sản gắn liền trên đất do bà T nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A1 và bà Hồ Đỗ Ngọc S vào ngày 05/4/2014; ông Tuấn A1 và bà Ngọc S đã nhận đủ tiền và bàn giao nhà cho bà T.

Sau khi bổ sung đầy đủ hồ sơ chứng từ và nộp lại tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D thì vào ngày 18/5/2017 ông M nhận được Công văn trả lời số 1812/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN tạm ngưng giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T do vào ngày 12/5/2017 Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) Dĩ An đã ban hành Quyết định số 36/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất nói trên. Bà T xác nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà và ông Nguyễn Văn M được thực hiện trước khi ông bà có nghĩa vụ thi hành án và ông bà đã nhận thanh toán toàn bộ giá trị của hợp đồng chuyển nhượng từ ông M vào ngày 21/3/2017. Vì vậy, trước yêu cầu khởi kiện của ông M bà T hoàn toàn đồng ý.

*3. Tại Công văn số 723/CCTHADS ngày 15/4/2024, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương cung cấp thông tin như sau:*

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đang tổ chức thi hành án đối với các Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 70/2017/QĐST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2017; số 74/2017/QĐST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2017; số 75/2017/QĐST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2017; số 76/2017/QĐST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2017; số 91/2017/QĐST-DS ngày 27 tháng 4 năm 2017; số 92/2017/QĐST-DS ngày 27 tháng 4 năm 2017; số 93/2017/QĐST-DS ngày 27 tháng 4 năm 2017; số 97/2017/QĐST-DS ngày 27 tháng 4 năm 2017; số 106/2017/QĐST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2017; số 107/2017/QĐST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2017; số 108/2017/QĐST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2017; số 109/2017/QĐST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2017; số 99/2017/QĐST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2017; số 105/2017/QĐST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2017; số 120/2017/QĐST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2017; số 123/2017/QĐST-DS ngày 17 tháng 5 năm 2017; số 119/2017/QĐST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2017; số 116/2017/QĐST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2017; số 118/2017/QĐST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2017; số 69/2017/QĐST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2017; số 28/2017/QĐST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2017; số 117/2017/QĐST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2017; số 114/2017/QĐST- DS ngày 04 tháng 5 năm 2017; số124/2017/QĐST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An đã ban hành các Quyết định thi hành án số: 1944/QĐ-CCTHADS ngày 28 tháng 4 năm 2017; số 1949/QĐ-CCTHADS ngày 03 tháng 5 năm 2017; số 1950 QĐ-CCTHADS ngày 03 tháng 5 năm 2017; số 1951/QĐ-CCTHADS ngày 03 tháng 5 năm 2017; số 1947QĐ-CCTHADS ngày 03 tháng 5 năm 2017; số 1948/QĐ-CCTHADS ngày 03 tháng 5 năm 2017; số 2176/QĐ-CCTHADS ngày 12 tháng 5 năm 2017; số 2175QĐ-CCTHADS ngày 12 tháng 5 năm 2017; số 2171/QĐ-CCTHADS ngày 12 tháng 5 năm 2017; số 2174/QĐ-CCTHADS ngày 12 tháng 5 năm 2017; số 2173/QĐ-CCTHADS ngày 12 tháng 5 năm 2017; số 2172/QĐ-CCTHADS ngày 12 tháng 5 năm 2017; số 2180/QĐ-CCTHADS ngày 15 tháng 5 năm 2017; số 2180 QĐ-CCTHADS ngày 15 tháng 5 năm 2017; số 2400/QĐ-CCTHADS ngày 22 tháng 5 năm 2017; số 2400/QĐ-CCTHADS ngày 22 tháng 5 năm 2017; số 2402/QĐ-CCTHADS ngày 22 tháng 5 năm 2017; số 2502/QĐ-CCTHADS ngày 29 tháng 5 năm 2017; số 2292/QĐ-CCTHADS ngày 19 tháng 5 năm 2017; số 2293/QĐ-CCTHADS ngày 19 tháng 5 năm 2017; số 2295/QĐ-CCTHADS ngày 19 tháng 5 năm 2017; số 2503/QĐ-CCTHADS ngày 29 tháng 5 năm 2017; số 2583/QĐ-CCTHADS ngày 05 tháng 6 năm 2017; số 2294/QĐ-CCTHADS ngày 19 tháng 5 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Dĩ An (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương thì bà Lê Thị T phải thanh toán cho 28 người được thi hành án tính đến thời điểm hiện nay, số tiền phải thi hành án là 32.313.816.000 đồng (ba mươi hai tỷ, ba trăm mười ba triệu, tám trăm mười sáu nghìn đồng) và lãi suất do chậm thi hành án. Qua xác minh điều kiện thi hành án được biết bà Lê Thị T có tài sản là quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1312, tờ bản đồ số 9BT, tọa lạc tại khu phố H, 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 có số phát hành BT 785375, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02471 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 20/5/2014, đăng ký biến động ngày 21/3/2017 cho bà Lê Thị T.

Ngày 29/7/2020, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An đã ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 31/QĐ-CCTHADS, đồng thời đã thực hiện việc kê biên đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 21/8/2020.

Ngày 29/12/2020, ông Nguyễn Văn M đã khởi kiện bà Lê Thị T và ông Bùi Thúy A tại Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An theo thông báo về việc thụ lý vụ án số 494/2020/TB-TLVA và Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An đã chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết theo Quyết định chuyển vụ án số 08/2021/QĐS T-DS ngày 19/4/2021, đồng thời Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã ban hành Thông báo về việc thụ lý vụ án số 37/TBTL-TA ngày 27/5/2021 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M với bà Lê Thị T và ông Bùi Thúy A. Bằng văn bản này, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An thông báo quá trình tổ chức việc thi hành án đối với bà Lê Thị T là người phải thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An để Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương được biết với nội dung như trên. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xem xét, giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự cũng như người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong quá trình tổ chức thi hành án đối với các quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật hiện đang được tổ chức thi hành án.

*4. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Thúy A là bà Bùi Thị Thúy L trình bày:*

Bà Bùi Thị Thúy L là con của ông Bùi Thúy A và bà Lê Thị T, việc cha mẹ bà L là ông A, bà T tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn M thì bà L không biết, cho đến khi được Tòa án thông báo thì bà L mới biết. Việc cha mẹ bà L chuyển nhượng đất cho ông M thì không liên quan gì đến bà L, quyền sử dụng đất này là tài sản riêng của cha mẹ bà L nên việc cha mẹ bà L chuyển nhượng cho ai thì là quyền của cha mẹ bà L, bà L không liên quan cũng không có quyền lợi và nghĩa vụ gì đối với quyền sử dụng đất mà ông A, bà T chuyển nhượng cho ông M. Việc ông M khởi kiện ông A, bà T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*5. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Thúy A là bà Bùi Thị Thúy P trình bày:*

Bà Bùi Thị Thúy P là con của ông Bùi Thúy A và bà Lê Thị T, việc cha mẹ bà P là ông A, bà T tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn M thì bà P không biết, cho đến khi được Tòa án thông báo thì bà P mới biết. Việc cha mẹ bà P chuyển nhượng mua bán đất cho ông M thì không liên quan gì đến bà P, quyền sử dụng đất này là tài sản riêng của cha mẹ bà

P nên việc cha mẹ bà P chuyển nhượng cho ai thì là quyền của cha mẹ bà P, bà P không liên quan cũng không có quyền lợi và nghĩa vụ gì đối với quyền sử dụng đất mà ông A, bà T chuyển nhượng cho ông M. Việc ông M khởi kiện ông A, bà T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*6. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Thúy A là bà Bùi Thị Thúy M1 trình bày:*

Bà Bùi Thị Thúy M1 là con của ông Bùi Thúy A và bà Lê Thị T, việc cha mẹ bà M1 là ông A, bà T tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn M thì bà M1 không biết, cho đến khi được Tòa án thông báo thì bà M1 mới biết. Việc cha mẹ bà M1 chuyển nhượng đất cho ông M thì không liên quan gì đến bà M1, quyền sử dụng đất này là tài sản riêng của cha mẹ bà M1 nên việc cha, mẹ bà M1 chuyển nhượng cho ai thì là quyền của cha mẹ bà M1, bà M1 không liên quan cũng không có quyền lợi và nghĩa vụ gì đối với quyền sử dụng đất mà ông A, bà T chuyển nhượng cho ông M. Việc ông M khởi kiện ông A, bà T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*7. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Thúy A là ông Bùi Hải Luân L1 trình bày:*

Ông Bùi Hải Luân L1 là con của ông Bùi Thúy A và bà Lê Thị T, việc cha mẹ ông là ông A, bà T tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn M thì ông không biết, cho đến khi được Tòa án thông báo thì ông L1 mới biết. Việc cha mẹ ông L1 chuyển nhượng đất cho ông M thì không liên quan gì đến ông L1, quyền sử dụng đất này là tài sản riêng của cha mẹ ông L1 nên việc cha mẹ ông L1 chuyển nhượng cho ai thì là quyền của cha mẹ ông L1, ông L1 không liên quan cũng không có quyền lợi và nghĩa vụ gì đối với quyền sử dụng đất mà ông A, bà T chuyển nhượng cho ông M. Việc ông M khởi kiện ông A, bà T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*8. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tuấn A1 trình bày:*

Vào ngày 30/11/2012, cha mẹ ruột của ông Nguyễn Tuấn A1 là ông Nguyễn Đức L2 và bà Hoàng Thị B cùng em trai ông là Nguyễn Mạnh H đã đồng ý cắt cho vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A1 một mảnh đất diện tích là 117m² với "Hợp đồng cha mẹ chuyển nhượng lại một phần đất cho con ruột" lập tại Văn phòng C5, số C). Sau đó, ông Nguyễn Tuấn A1 đã lấy hợp đồng đến Văn phòng Đăng ký đất đai tại khu H, tỉnh Bình Dương làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A1 đứng tên mảnh đất trên Giấy chứng nhận số CH01817 được cấp ngày 17/01/2013. Sau khi có đầy đủ giấy tờ đất của riêng ông Nguyễn Tuấn A1, ông xin giấy phép xây dựng căn nhà tọa lạc tại vị trí đất trên (số Giấy phép xây dựng: 347/GP.XD do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp ngày 18/03/2013). Sau khi có giấy phép xây dựng trên, cha mẹ ruột ông Nguyễn Tuấn A1 đã bỏ toàn bộ số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng)

ra xây nhà với mục đích là cho cha mẹ và vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A1 và em trai ông ở trên căn nhà này. Trong quá trình xây dựng, nhằm để tiện cho mục đích gia đình ông Nguyễn Tuấn A1 sinh hoạt sau này thoải mái nên ông đã cho xây căn nhà rộng hơn diện tích mảnh đất ông đứng tên, phần lấn sang đất của cha ông là do ông tự động xây thêm. Đến lúc căn nhà chuẩn bị hoàn thiện, cha mẹ ông biết việc lấn đất nên ông và cha ông đã tranh luận (mặc dù cha ông đã bỏ tiền xây nhà nhưng do ông xây không đúng khuôn viên đất nên cha mẹ và em ông rất bức xúc, cha mẹ và em ông cũng dằn mặt ông là sẽ đưa ra pháp lý nếu ông không đàm phán thỏa thuận lại), căn nhà chưa được hoàn công thì lúc đó ông Nguyễn Tuấn A1 cần tiền làm ăn nên đã tạm thời thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng S2 vay số tiền là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) vào ngày 27/11/2013.

Trước đó, riêng cá nhân ông Nguyễn Tuấn A1 có làm ăn với bà T và có nợ bà T 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) với lãi suất là 10%/tháng (vợ và gia đình cha mẹ ông không hề biết), là làm ăn quen biết nên chuyện nợ nần ông Nguyễn Tuấn A1 không ra bất kỳ một văn phòng công chứng hay người đại diện pháp lý nào làm chứng, chỉ đơn thuần là giao kèo giữa ông Nguyễn Tuấn A1 và bà T. Trong thời gian mượn bà T, ông Nguyễn Tuấn A1 đã trả lãi khoảng hơn 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), do lãi suất quá cao nên nhiều lần ông Nguyễn Tuấn A1 có than với bà T, lúc đó bà T nói với ông Nguyễn Tuấn A1 rằng: "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tuấn A1 cầm cố ở ngân hàng không được bao nhiêu, thôi thì để bà T bỏ ra số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) để chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Ngân hàng rồi bà T trực tiếp nhận cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tuấn A1 giá sẽ là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), nhưng phải cấn trả hết số nợ cũ; lãi suất sẽ thấp hơn, thay vì 10%/tháng thì lần này bà sẽ hạ xuống 04%/tháng. Do tin tưởng nên ông Nguyễn Tuấn A1 đã đồng ý và chấp nhận. Sau đó, ông Nguyễn Tuấn A1 nói với vợ và năn nỉ vì lỡ vay mượn bà T trước đó nên đành phải vậy. Khoảng cuối tháng 03 và đầu tháng 04/2014, bà T đi cùng một người đàn ông (không rõ lai lịch) đến nhà ông Nguyễn Tuấn A1, người này bàn với bà T và nói là giá không được 1.000.000.000 đồng, chỉ được 800.000.000 đồng. Thống nhất cuối cùng vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A1 đồng ý bà T sẽ nhận cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tuấn A1 với giá 800.000.000 đồng nhưng vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A1 không được giữ số tiền nào vì bà T cấn trừ tiền nợ cũ là 500.000.000 đồng và tiền chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại ngân hàng là là 250.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng bà T sẽ dùng để trả tiền phạt (trả trước thời hạn) với ngân hàng, còn dư bao nhiêu sẽ đưa sau, vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A1 phải trả lãi suất hàng tháng và có tiền gốc thì trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng. Cụ thể ông Nguyễn Tuấn A1 phải trả tiền lãi là 32.000.000 đồng/tháng.

Qua ngày sau, vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A1 cùng bà T lên Ngân hàng S2. Tại đây, bà T đã cầm trực tiếp số tiền 250.000.000 đồng đưa cho Ngân hàng, vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A1 chỉ đứng kế bên, đại diện người thế chấp làm thủ

tục thanh toán tiền vay để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng. Sau đó, bà T giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông Nguyễn Tuấn A1 và nói rằng *"Thôi để chắc chắn thì phải ra văn phòng công chứng ký tên là vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A1 vay mượn bà T 800.000.000 đồng với lãi suất 04%/tháng để có giấy tờ vay mượn"*. Bà T sẽ giữ sổ và ra văn phòng công chứng làm giấy tờ rồi sẽ kêu vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A1 lên ký sau.

Qua vài ngày sau, bà T kêu vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A1 lên ký tên, con gái bà T (còn gọi là chị H6) trực tiếp xuống chở vợ ông Nguyễn Tuấn A1 lên Văn phòng C5, ông Nguyễn Tuấn A1 đi riêng lên. Tại đây, bà T nói là *" đã nhờ người ta soạn sẵn giấy tờ vay mượn như giao kèo rồi nên hai bên ký vào để hợp thức hóa thôi, coi như bà T giữ dùm giấy chứng nhận quyền sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A1 rồi cứ đóng lãi hàng tháng, sau này khi nào có đủ số tiền gốc 800.000.000 đồng thì sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho vợ chồng tôi"*. Khi đưa giấy vay mượn, bà T không để vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A1 đọc, chỉ lật ra các phần ký và kêu vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A1 ký nhanh. Thấy bà T giúp đỡ ông Nguyễn Tuấn A1 lúc cần tiền này nên vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A1 đã tin tưởng ký vào giấy vay mượn (bà T đã nói như vậy). Thời điểm đấy, trước và sau khi vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A1 ký tên xong thì không một ai của Phòng công chứng thông báo cho vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A1 biết đây là hợp đồng chuyển nhượng đất và Văn phòng công chứng cùng bà T cũng không đưa cho ông Nguyễn Tuấn A1 bất kỳ giấy tờ nào, bà T nói giấy vay này bà T sẽ giữ, khi nào ông Nguyễn Tuấn A1 trả hết tiền bà T sẽ hủy giấy đó. Thời điểm đó, vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A1 không nhận được số tiền dư còn lại từ 50.000.000 đồng sau khi bà T đóng tiền phạt cho Ngân hàng. Nhưng do nể nang tình cảm ông Nguyễn Tuấn A1 không dám nói đến vấn đề này, đợi trả tiền gốc sẽ nói sau. Cứ thế ông Nguyễn Tuấn A1 đã trả tiền lãi được 02 tháng, tổng cộng là 64.000.000 đồng (sáu mươi bốn triệu đồng), đến tháng lãi thứ 03 ông Nguyễn Tuấn A1 bắt đầu không thể trả được nữa. Bà T đã đến gặp, ông Nguyễn Tuấn A1 có năn nỉ để ông Nguyễn Tuấn A1 cố gắng thêm thời gian. Cùng lúc đó, cha mẹ ông Nguyễn Tuấn A1 biết việc vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A1 vay mượn bà T nên ông Nguyễn Tuấn A1 có xích mích với cha mẹ ông Nguyễn Tuấn A1 và đã ra ngoài đi làm một thời gian để kiếm tiền trả, chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào tháng 11/2014, vợ ông Nguyễn Tuấn A1 muốn tìm cách trả tiền bà T để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng, nên đã nhờ vả bà con cùng với việc phải có sao y bản chính của giấy chứng nhận quyền sử dụng đứng tên vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A1 để hợp thức vay mượn và lấy tiền trả cho bà T. Vợ ông Nguyễn Tuấn A1 trực tiếp xuống nhà bà T với mục đích chỉ cần mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng cùng bà T ra Văn phòng công chứng sao y bản chính xong rồi trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho bà T, nhưng bà T nói rằng không còn giấy chứng nhận quyền sử dụng nào đứng tên vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A1 nữa vì đã sang tên bà T. Vợ ông Nguyễn Tuấn A1 vô cùng bức xúc nên đòi bà T đưa ra xem để xác thực, bà T chỉ đưa ra bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đứng tên bà T trên mảnh đất của vợ chồng ông Nguyễn Tuấn

A1, bà T nói: *"Bản gốc đã đi cầm ngân hàng để trả nợ*". Vợ ông Nguyễn Tuấn A1 tiếp tục xin bà T đưa lại một bản ký hợp đồng vay mượn vì bà T chưa đưa cho vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A1 bản nào khi ký kết, và khẳng định vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A1 chỉ ký kết vay mượn, không ký kết bán đất, bà T trả lời "không còn nữa vì đã sang tên rồi". Thời điểm đó, vợ ông Nguyễn Tuấn A1 đã cực sốc và nói với bà T là lừa đảo, để chiếm đất nhà ông Nguyễn Tuấn A1 với giá giảm chỉ còn 800.000.000 đồng.

Sau đó, bà T đã đến nhà gặp cha mẹ ông Nguyễn Tuấn A1 và nói đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đứng tên ông Nguyễn Tuấn A1 thành tên bà T. Đồng thời, bà T đòi thương lượng với cha mẹ ông Nguyễn Tuấn A1 trả tiền rồi sẽ sang tên lại cho vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A1. Cha mẹ ông Nguyễn Tuấn A1 thắc mắc sao có chuyện sang tên một cách dễ dàng như đi chợ? Bà T còn nói: *"Có dịch vụ, ê kíp làm hết rồi, nên giờ có tiền trả và chi cho dịch vụ là sẽ như cũ"*. Cha mẹ ông Nguyễn Tuấn A1 không tin và quyết định sẽ tìm hiểu kỹ để đưa sự việc này ra trước pháp luật. Gia đình ông Nguyễn Tuấn A1 nghĩ chỉ là bà T giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng, thì khi nào có tiền rồi chuộc về, chứ bà T làm vậy để giả đò đòi tiền chứ không thể sang tên khi không ký hợp đồng chuyển nhượng. Thêm vào, từ đó đến giờ không có một ai là đại diện người mua đất (bà T) đến xem hay cơ quan đo đạc Nhà nước đến trích lục đất đai theo đúng thủ tục mua bán đất.

Bà T tiếp tục gọi cho vợ ông Nguyễn Tuấn A1 để ngỏ lời bàn rằng: Nhà này giờ bà T sẽ mua 1.600.000.000 đồng cho chị H6 (con gái bà T) ở, trong đó cấn bù lại 800.000.000 đồng tiền nợ gốc, 200.000.000 đồng tiền lãi, còn lại 600.000.000 đồng bà T sẽ trả cho vợ chồng ông Tuấn A1. Do biết được nhà cha ông Nguyễn Tuấn A1 xây, biết được căn nhà xây lấn đất cha ông Nguyễn Tuấn A1 nên bà T xuống hỏi cha ông Nguyễn Tuấn A1. Khi bà T xuống gặp cha mẹ ông Nguyễn Tuấn A1 đã không chấp nhận với điều kiện này. Bẵng đi được một thời, gian đến năm 2017, Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An có cử người xuống nhà ông Nguyễn Tuấn A1 với lý do là thụ lý hồ sơ tranh chấp hợp đồng đất đai giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và bị đơn là bà Lê Thị T, ông Bùi Thúy A. Tại đây ông Nguyễn Tuấn A1 vắng nhà và họ có nói với cha mẹ ông Nguyễn Tuấn A1 rằng mảnh đất này là bà T đứng tên bán cho ông M. Vợ ông Nguyễn Tuấn A1 thấy vậy nên thắc mắc tại sao bà T có thể sang tên được, rồi còn đòi bán cho người khác nên đã nghi vấn về hợp đồng vay mượn ký kết 800.000.000 đồng trước đó tại Văn phòng C5. Vào ngày 31/3/2017, vợ ông Nguyễn Tuấn A1 đã lên sao trích lại hợp đồng đã ký kết vay mượn bà T tại Văn phòng C5 thì nhận được đó là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A1 với bà T với giá 800.000.000 đồng. Đây là sự lừa dối trắng trợn vì chính chủ nhân sang tên không biết về hành động chuyển nhượng này. Ông Nguyễn Tuấn A1 xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tuấn A1 và bà T là hoàn toàn lừa đối: Ông Nguyễn Tuấn A1 không hề biết được đó là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông Nguyễn Tuấn A1 không hề có ý định, không chấp thuận, không đồng ý, không tự nguyện chuyển nhượng quyền

sử dụng đất; ông Nguyễn Tuấn A1 bị lừa dối rằng hợp đồng chuyển nhượng đất là hợp đồng vay mượn tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) với lãi suất 04%/tháng. Nếu sang tên chính đáng thì mảnh đất này phải có người xuống xem đất, xem hiện trạng đất, xem có quy hoạch và xem tứ cận đất có tranh chấp với ai không? Ở đây, khi sang tên cũng không có ai ra địa phương và chính quyền để hỏi thăm và xác nhận về sự tồn tại và hiện diện của mảnh đất. Không một ai của Văn phòng đăng ký đất đai xuống trích lục lại vị trí mảnh đất. Ông Nguyễn Tuấn A1 vẫn đóng 02 tháng tiền lãi 64.000.000 đồng cho bà T theo giao kèo giữa hai bên, vậy mà bà T vẫn im lặng lừa dối ông Nguyễn Tuấn A1 để hòng chiếm đoạt tiền lãi, đồng thời lừa dối hợp đồng chuyển nhượng đất để hòng chiếm đoạt đất? Ông Nguyễn Tuấn A1 cũng nhấn mạnh thêm chi tiết tại Văn phòng C5, bà T đã lợi dụng sự tin tưởng để kêu vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A1 vào ký tên rất nhanh, văn phòng công chứng không thông báo rõ ràng đến vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A1 rằng đây là hợp đồng chuyền nhượng đất trước khi cho vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A1 đặt bút ký, và không giao thêm cho vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A1 một bản hợp đồng nếu đó là hợp đồng chuyển nhượng. Thêm vào đó, ông Nguyễn Tuấn A1 cũng đang hoài nghi về độ minh bạch của Văn phòng C5, vì sau khi ông Nguyễn Tuấn A1 đi ra ngoài làm ăn thời gian bà T có xuống nhà ông Nguyễn Tuấn A1 gặp cha ông Nguyễn Tuấn A1 và nói: *"có ê kíp để sang tên hết rồi, nếu anh chị trả tiền cho ông Nguyễn Tuấn A1 thì kêu họ sang tên lại rất nhanh"*. Ở đây, ông Nguyễn Tuấn A1 muốn nói đến lý do bà T dễ dàng qua mặt ông Nguyễn Tuấn A1 để ký hợp đồng chuyển nhượng đất, cùng với cách luồn lách đơn giản thế nào mà có thể sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng. Ông Nguyễn Tuấn A1 sẵn sàng ra đối chất với bà T về tất cả sự việc trên để xác thực tính liêm trực và tính khách quan công bằng của vấn đề.

*9. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mạnh H trình bày:*

Xuất phát điểm của việc giao dịch giữa bà T và ông Tuấn A1 là cấn trừ nợ nần. Việc bà T nói mua lại đất và nhà của ông Tuấn A1 với giá 800.000.000 đồng là sai hoàn toàn, vì bà T lấy cái cớ ông Tuấn A1 nợ bà T để qua mặt ông Tuấn A1 bằng hợp đồng vay mượn, nhằm chiếm đoạt tài sản của ông Tuấn A2, bà T lừa ông Tuấn A1 để sang tên. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông Nguyễn Tuấn A1 chỉ là hợp đồng giả cách, giả tạo nhằm che giấu một thỏa thuận khác là vay tiền, vi phạm Điều 129 và Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo. Ông Tuấn A1 không hề biết về hợp đồng này là hợp đồng chuyển nhượng đất. Tiền đất giá giao dịch thị trường tại thời điểm năm 2014 đã hơn 3.000.000.000 đồng và tiền xây nhà ông L2 đã bỏ ra 2.500.000.000 đồng mà giá bán bà T nói cả nhà và đất chỉ đơn giản 800.000.000 đồng (giá trị thực tế rất cao so với giá trị của hợp đồng). Tiền dư thừa khi ông Tuấn A1 và bà T khấu trừ cấn nợ được thỏa thuận khi hai bên giao dịch nợ nần là 50.000.000 đồng thì bà T đã chiếm đoạt chưa đưa lại ông Tuấn A1. Bà T đã lừa đảo khi nói với ông Tuấn A1 là hợp đồng này chỉ là hợp đồng vay mượn nên ông Tuấn A1 mới ký. Căn cứ theo Điều 127 của Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối, đe dọa.

Sự bất hợp lý của hợp đồng chuyển nhượng đất khi có đối tượng không thực hiện được. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tuấn A1 cấp 17/01/2013 và có giấy phép xây dựng cấp ngày 18/03/2013. Sau đó, ông Nguyễn Tuấn A1 đã xây dựng một căn nhà một trệt, một lầu. Vậy bà T sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại thể hiện chỉ là bán đất, không có một thỏa thuận pháp lý hay kể cả viết tay về bán cả ngôi nhà. Nhà và đất ở đây là một khối thống nhất liền nhau không thể tách rời. Vậy ở đây là có đối tượng không thể thực hiện được nên hợp đồng mua bán phải bị vô hiệu ngay từ đầu theo quy định tại khoản 1 Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đất đang thuộc diện tranh chấp nhưng vẫn sang tên. Theo kết quả đo đạc do Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã thể hiện rõ diện tích đất không khớp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thống kê ở bảng thể hiện bên dưới: Tổng diện tích đất tranh chấp 117$m^2$, đo đạc thực tế 137,4$m^2$; chênh lệch 20,4$m^2$; phần mặt tiền giáp đường C (chiều ngang mảnh đất) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5,27m, đo đạc thực tế 5,37m, chênh lệch 0,1m; phần thể hiện công trình và tài sản tồn tại trên đất nhà gạch (g); nhà 2 tầng (b2); mái che; nhà tạm. Phần tọa độ diện tích lấn trên bản vẽ thể hiện trọn bộ tọa độ trên đất nhà ông Nguyễn Đức L2 (Tòa án có thể thẩm định lại nếu cần) điều đó thể hiện ngôi nhà ông Tuấn A1 xây lấn sang đất ông Nguyễn Đức L2 và đang tranh chấp tại thời điểm năm 2013 khi ông Tuấn A1 xây xong nhà. Như vậy, ngay từ lúc đầu việc chuyển nhượng này không thể thực hiện được do có tranh chấp giữa ông Nguyễn Đức L2 và ông Tuấn A1 nên hợp đồng này phải vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Tại thời điểm bà T sang tên vào năm 2014 đã không trích lục lại để xác định tứ cận và ranh giới xem có tranh chấp hay không nên đã xảy ra tình trạng như hiện nay. Lỗi hoàn toàn thuộc về bà T.

Bà T đã lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông Tuấn A1. Sau đó, khi biết được thông tin mảnh đất có sự tranh chấp giữa ông Tuấn A1 và ông L2 thì bà T đã xuống tận nhà ông L2 đàm phán để thương lượng giá với mục đích có lợi cho bà T so với tiền vay mượn của ông Tuấn A1, khi đã đàm phán không được với ông L2 bà T đã dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi thế chấp Ngân hàng H7 (Ngân hàng này không thẩm định tại chỗ mảnh đất), trước đó có vài Ngân hàng xuống thẩm định đất thực tế nhưng do gia đình ông L2 trông coi nhà này nên bà T và nhân viên ngân hàng chỉ đứng ngoài đường và ông L2 đã đuổi về. Từ lúc giao dịch sang tên của bà T đến hiện nay thì ngôi nhà này ông L2 vẫn trông coi và bà T chưa một lần dám bước nửa chân vào ngôi nhà này. Sau đó, bà T tìm cách sang tên cho ông M để ông M gánh phần tranh chấp cho bà T để bà T giải thoát được vụ này (bà T hiểu rất rõ sự tranh chấp giằng co về pháp lý mảnh đất này do bà gây ra, nhưng cố tình tìm cách sang tên lại cho ông M). Hành vi vô cùng nguy hiểm cho xã hội, mục đích là lừa đảo từng người để chiếm đoạt được tiền. Việc bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để lại hậu quả nghiêm trọng và tiền lệ xấu cho xã hội. Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C5 (địa chỉ: Quốc lộ A, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương) chỉ đơn giản đúng một cái hợp đồng chuyển nhượng, không có thêm bất cứ giấy tờ nào kèm theo. Khi

nộp hồ sơ lên Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D làm thủ tục sang tên chỉ có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng, trong khi đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ thể hiện mảnh đất còn căn nhà có thể hiện, ngoài ra không có chuyển nhượng viết tay nào về căn nhà. Đó là cần giấy trích lục thực tế mảnh đất tại thời điểm giao dịch đó nhưng hoàn toàn không có, bà T đã đi xin trích lục không đo đạc chỉnh lý từ trước khi căn nhà được xây (bản được lập 2012, thể hiện công trình trên đất được xây dựng tận năm 2003) để bổ túc hồ sơ chuyển nhượng nhằm mục đích sang tên được cho bà T. Ông Tuấn A1 đã xin giấy phép xây dựng của Ủy ban nhân dân thành phố D để xây nhà và đã thực thi ngôi nhà vào năm 2013. Nếu như cả hai bên đều không biết nhưng có đồng ý giao dịch rồi mới xảy ra sự việc thì nó ở phạm trù khác, đằng này bà T đã cố ý, luồn lách, biết lỗ hổng của luật nhưng cố tình tìm cách lừa đối phương và dùng mọi biện pháp để sang được tên, nhằm chiếm đoạt cho bằng được cả nhà và đất trên, một hành động vô cùng nguy hiêm cho xã hội, tạo tiền lệ xấu cho xã hội và cần được lên án đồng thời xử lý đúng pháp luật. Vì các lẽ trên, ông H đề nghị Tòa án: Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tuấn A1 và bà Lê Thị T và phải đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D sang tên lại cho ông Tuấn A1; yêu cầu bà T bồi thường thiệt hại về tinh thần cho ông Tuấn A1 vì đã lừa đảo sang tên, hòng chiếm đoạt tài sản ông Tuấn A1 từ năm 2014 đến nay. Bà T đã dùng tài sản đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mảnh đất này để giao dịch cầm cố trong suốt thời gian từ năm 2014 đến nay. Hai giao dịch có bằng chứng chính xác do Tòa án trích lục lại là: Thế chấp ở Ngân hàng H7 chi nhánh phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; bán cho ông Nguyễn Văn M bằng hợp đồng chuyển nhượng đất ở Văn phòng C3 (thành phố D, tỉnh Bình Dương). Qua đó, làm cho ông Tuấn A1 thất thoát về mặt tiền bạc rất nhiều nên bà T phải bồi thường về thiệt hại vật chất tiền bạc cho ông Tuấn A1. Phần đất lấn sang đất ông Nguyễn Đức L2 đang tranh chấp nhưng do bà T sang tên sai thủ tục dẫn đên ông Nguyễn Đức L2 mất quyền sử dụng phần đất đó (nó là một khối thống nhất liền nhau) theo mục đích cá nhân nên bà T phải bồi thường thiệt hại cho ông L2 trong suốt thời gian từ năm 2014 đến nay về thiệt hại tinh thần và tiền bạc vật chất. Về việc bà T cho ông Tuấn A1 vay nặng lãi với mức lãi suất 10%/tháng (120%/năm) thì vi phạm Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 201 của Bộ Luật Hình Sự 2015 nên ông H đề nghị Tòa án xem xét lại hành vi của bà T theo quy định của pháp luật. Theo thông tin từ Chi cục thi hành án thành phố Dĩ An và Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương cung cấp thì bà T cũng đã lừa đảo, chiếm đoạt hơn 34.000.000.000 đồng của hơn 28 nạn nhân. Điều này cho thấy ông Tuấn A1 cũng là một nạn nhân của bà T qua hình thức cho vay nợ rồi lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Qua sự việc này thấy rõ được bản chất con người của bà T rất nguy hiểm cho xã hội. Nên ông H rất mong quý Tòa cần xem xét lại hành vi đặc biệt nghiêm trọng của bà T để có những phán quyết chính xác nhằm tránh các hệ lụy sau này.

10. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức L2 thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Mạnh H.

*11. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu H1 trình bày:*

Nguyên vào năm 2014, ông H1 có góp hụi cho bà Lê Thị T tổng số tiền là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng). Năm 2017, bà T không có khả năng chi trả đã bị vỡ hụi ông H1 có khởi kiện bà T ra Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An giải quyết xong thì qua cơ quan Thi hành án thị xã D đã chi trả cho ông H1 số tiền là 41.989.422 đồng (bốn mươi mốt triệu chín trăm tám mươi chín nghìn bốn trăm đồng), số tiền còn lại là 758.010.578 đồng. Nay bà T còn nợ ông H1 số tiền 758.010.578 đồng.

*12. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cù Thị T13 trình bày:*

Năm 2014, bà T13 có cho cho bà Lê Thị T vay số tiền 1.450.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng). Năm 2016, bà T mất khả năng chi trả, bà T13 có khởi kiện ra Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An đã giải quyết xong chuyển qua cơ quan Thi hành án đã chi trả cho bà T13 76.105.827 đồng. Như vậy, bà T14 còn nợ bà T13 với số tiền 1.371.540.383 đồng (một tỷ ba trăm bảy mươi mốt triệu năm trăm bốn mươi nghìn ba trăm tám mươi ba đồng).

*13. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hữu T4 trình bày:*

Năm 2012, ông T4 có góp hụi và cho mượn số tiền là 600.000.000 đồng. Năm 2016, bà T mất khả năng chi trả, ông T4 có khởi kiện bà T ra Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An đã giải quyết xong chuyển qua Cơ quan thi hành án đã chi trả cho ông T4 nhận được số tiền là 31.492.066 đồng. Như vậy, bà T còn nợ ông T4 với số tiền là 568.507.934 đồng.

*14. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 trình bày:*

Bà H2 có chơi với bà T 03 dây hụi 5.000.000 đồng/tháng và hốt chót. Cho đến năm 2016, bà T không giao hụi chết và bà H2 có kiện bà T ra Tòa án giải quyết xong chuyển sang Đội thi hành án kêu bà H2 lên trả được số tiền 13.856.000 đồng. Số tiền bà T thiếu bà H2 là 264.000.000 đồng. Hiện nay, bà T còn nợ bà H2 số tiền 250.144.000 đồng.

*15. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Bạch T9 trình bày:*

Trước đây, bà T9 có cho bà Lê Thị T vay với số tiền là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng). Ngày 19/5/2017, thi hành án lần thứ nhất tại Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An với số tiền là 108.000.000 đồng (một trăm lẻ tám triệu đồng) lần thứ nhất. Số còn lại bà T chưa thanh toán là 1.891.000.000 đồng (một tỷ tám trăm chín mươi mốt triệu đồng).

*16. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thanh V trình bày:*

Trước đây, bà V chơi hụi và cho bà T mượn tiền tổng số tiền là 585.000.000 đồng (năm trăm tám mươi lăm triệu đồng). Thời điểm năm 2012 cho đến năm 2016, bà T không có khả năng chi trả nên bà V có khởi kiện ra Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An (nay là thành phố D) giải quyết xong bên Tòa án có gửi bản án ngày 10/5/2017. Cho đến năm 2018, Cơ quan thi hành án D có chi trả bà V có nhận

được số tiền là 30.715.000 đồng. Như vậy, bà Lê Thị T còn nợ bà V số tiền 553.534.000 đồng.

*17. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị X trình bày:*

Trước đây, bà X có đưa cho bà Lê Thị T vay số tiền là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng). Ngày 19/5/2017, Thi hành án thị xã D đã chi trả cho bà X số tiền lần thứ nhất là 37.800.000 đồng, lần thứ hai 1.100.000 đồng.

*18. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T10 trình bày:*

Trước đây, bà T10 có chơi hụi và có cho bà Lê Thị T mượn số tiền 1.076.000.000 đồng. Ngày 19/5/2017, thi hành án lần thứ nhất tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Dĩ An, bà T10 đã nhận lại được số tiền 58.000.000 đồng lần thứ hai bà T10 đã nhận được số tiền 1.700.000 đồng. Còn lại số tiền là 1.017.000.000 đồng (một tỷ không trăm mười bảy triệu đồng) bà T10 chưa nhận lại được, mong quý Tòa xem xét để bà T10 nhận lại số tiền trên.

*19. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quản Thị N1 trình bày:*

Trước đây, bà N1 có chơi hụi và cho bà T mượn vào năm 2010 số tiền là 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng). Đến năm 2016, bà Lê Thị T không có khả năng chi trả. Bà N1 có làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An (nay là thành phố D). Ngày 19/5/2017, bà N1 có nhận của Cơ quan thi hành án số tiền 216.400.000 đồng. Như vậy, bà Lê Thị T còn nợ bà N1 số tiền là 3.783.000.000 đồng (ba tỷ bảy trăm tám mươi ba triệu đồng).

*20. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Bích L4 trình bày:*

Trước đây, bà L4 có chơi hụi và cho bà T mượn số tiền là 359.600.000 đồng (ba trăm năm mươi chín triệu sáu trăm nghìn đồng). Ngày 19/5/2017, thi hành án lần thứ nhất tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Dĩ An bà L4 được nhận số tiền là: 19.400.000 đồng (mười chín triệu bốn trăm nghìn đồng); lần thứ hai số tiền là 583.000 đồng (năm trăm tám mươi ba nghìn đồng). Số tiền còn lại là: 379.000.000 đồng (ba trăm bảy mươi chín triệu đồng).

*21. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Hồng N2 trình bày:*

Trước đây, bà N2 có chơi hụi và cho bà T mượn số tiền là 2.300.000.000 đồng (hai tỷ ba trăm triệu đồng). Ngày 19/5/2017, thi hành án lần thứ nhất tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Dĩ An bà N2 được nhận số tiền là: 124.000.000 đồng (một trăm hai mươi bốn triệu đồng); lần thứ hai số tiền là 37.330.000 đồng (ba mươi bảy triệu ba trăm ba mươi nghìn đồng). Số tiền còn lại là: 2.175.000.000 đồng (hai tỷ một trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

*22. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày:*

Trước đây, bà N có chơi hụi và cho bà Lê Thị T mượn số tiền là 362.000.000 đồng (ba trăm sáu mươi hai triệu đồng). Ngày 19/5/2017, thi hành án lần thứ nhất tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Dĩ An bà N4 được nhận số tiền là 19.500.000 đồng (mười chín triệu năm trăm nghìn đồng); lần thứ hai số tiền là 587.000 đồng

(năm trăm tám mươi bảy nghìn). Số tiền còn lại là: 340.000.000 đồng (ba trăm bốn mươi triệu đồng).

*23. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T12 trình bày:*

Trước đây, ông T12 có chơi hụi và cho bà Lê Thị T vay số tiền là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Ngày 19/5/2017, thi hành án lần thứ nhất tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Dĩ An ông T12 được nhận số tiền là: 21.600.000 đồng (hai mươi mốt triệu sáu trăm nghìn đồng); lần thứ hai số tiền là 640.000 đồng (sáu trăm bốn mươi nghìn đồng). Số tiền còn lại là: 378.000.000 đồng (ba trăm bảy mươi tám triệu đồng).

*24. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn B2 trình bày:*

Trước đây, ông B2 có đưa cho bà Lê Thị T vay số tiền là 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng). Đến năm 2016, bà T mất khả năng chi trả nên ông B2 có làm đơn khởi kiện bà Lê Thị T đến cơ quan Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An (nay là thành phố D) giải quyết xong Tòa án đã chuyển qua Cơ quan thi hành án thị xã D. Ngày 15/5/2017, ông B2 nhận được số tiền là 24.300.000 đồng (hai mươi bốn triệu ba trăm nghìn đồng). Như vậy, bà Lê Thị T còn nợ ông B2 số tiền 425.600.000 đồng (bốn trăm hai mươi lăm triệu sáu trăm nghìn đồng).

*55. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H5 trình bày:*

Trước đây, bà H5 có chơi hụi và cho bà T mượn số tiền là 401.000.000 đồng (bốn trăm lẻ một triệu đồng). Ngày 19/5/2017, thi hành án lần thứ nhất tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Dĩ An bà H5 được nhận số tiền là 21.700.000 đồng (hai mươi mốt triệu bảy trăm nghìn đồng); lần thứ hai số tiền là 651.000 đồng (sáu trăm năm mươi mốt nghìn đồng). Số tiền còn lại là: 379.000.000 đồng (ba trăm bảy mươi chín triệu đồng).

*26. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Ngọc Y trình bày:*

Trước đây, bà Y có chơi hụi và cho bà Lê Thị T vay số tiền là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng). Ngày 19/5/2017, thi hành án lần thứ nhất tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Dĩ An bà Y được nhận số tiền là: 37.870.000 đồng (ba mươi bảy triệu tám trăm bảy mươi nghìn đồng); lần thứ hai số tiền là 1.100.000 đồng (một triệu một trăm nghìn đồng).

*27. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T2 trình bày:*

Từ giữa năm 2015 đến năm 2016, bà T2 có chơi hụi và cho bà Lê Thị T vay số tiền là 3.174.000.000 đồng (ba tỷ một trăm bảy mươi bốn triệu đồng). Ngày 19/5/2017, thi hành án lần thứ nhất tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Dĩ An bà T2 nhận được số tiền là: 171.000.000 đồng (một trăm bảy mươi mốt triệu đồng); lần thứ hai nhận số tiền là 5.125.000 đồng (năm triệu một trăm hai lăm nghìn đồng). Số tiền còn lại là: 3.020.000.000 (ba tỷ không trăm hai mươi triệu đồng).

*28. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tiêu Nguyễn Hữu P1 trình bày:*

Trước đây, ông P1 có góp hụi cho bà Lê Thị T số tiền là 346.000.000 đồng (ba trăm bốn mươi sáu triệu đồng). Ngày 19/5/2017, thi hành án lần thứ nhất tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Dĩ An ông P1 được nhận số tiền là: 18.700.000 đồng (mười tám triệu bảy trăm nghìn đồng), lần thứ hai nhận số tiền là 560.000 đồng (năm trăm sáu mươi nghìn đồng). Số tiền còn lại là: 327.000.000 đồng (ba trăm hai mươi bảy triệu đồng).

*29. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu T11 trình bày:*

Vào khoảng năm 2012, do có quen biết nên bà Lê Thị T có vay của bà T11 nhiều lần với tổng số tiền 500.000.000 đồng. Ngoài ra, bà T11 có tham gia nhiều dây hụi do bà T làm chủ, đến năm 2016 thì bà T tuyên bố ngưng hụi. Tổng số tiền bà T nợ hụi của bà T11 là 512.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền vay và tiền hụi bà T nợ bà T11 là 1.012.000.000 đồng. Vào năm 2017, bà T11 có khởi kiện bà Lê Thị T tại Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương để yêu cầu bà T trả nợ cho bà T11. Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 128/2017/QĐST-DS ngày 06/09/2017 của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương đã quyết định bà T có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị Thu T11 tổng số tiền 1.012.000.000 đồng (một tỷ không trăm mười hai triệu đồng). Sau khi Tòa án ban hành quyết định trên, vào ngày 17/01/2019 bà T trả cho bà T11 số tiền 5.517.260 đồng (năm triệu năm trăm mười bảy nghìn hai trăm sáu mươi đồng). Bà T còn nợ bà T11 số tiền 1.006.482.740 đồng. Bà T11 đã yêu cầu Cơ quan Thi hành án (Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương) và Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã ra Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 94/QĐ-CCTHADS ngày 06/10/2017 và ngày 29/07/2020 đã ban hành Thông báo về việc cưỡng chế thi hành án số 357/TB-CCTHA cưỡng chế tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền diện tích đất thuộc thửa 1312, tờ bản đồ số 09BT giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BT 785375, vào sổ CH 02471 do Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/05/2024 cho bà Lê Thị T. Đất tọa lạc khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Từ đó đến nay, vẫn chưa thi hành án xong số tiền 1.012.000.000 đồng (một tỷ không trăm mười hai triệu đồng) cho bà T11. Việc bà T, ông A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M là nhằm tẩu tán tài sản trốn tránh nghĩa vụ thanh toán tiền cho bà T11 và nhiều người khác. Vì vậy, bà T11 không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn với vợ chồng bà T và công nhận phần đất trên cho nguyên đơn.

*30. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn T6 trình bày:*

Trước đây, ông T6 có chơi hụi do bà Lê Thị T làm chủ, bà T nợ ông T6 số tiền là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng). Sau khi vỡ hụi, ngày 19/5/2017, thi hành án lần thứ nhất tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Dĩ An ông T6 được nhận số tiền là: 48.000.000 đồng (bốn mươi tám triệu đồng).

*31. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thu H4 trình bày:*

Trước đây, bà H4 có chơi hụi do bà Lê Thị T làm chủ, bà T nợ bà H4 số tiền là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Thời điểm năm 2013 đến năm 2016, bà T tuyên bố vỡ hụi năm 2016 bà H4 có khởi kiện ra Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An (nay là thành phố D) Tòa án đã giải quyết xong chuyển qua Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Dĩ An. Ngày 19/5/2017, thi hành án lần thứ nhất bà H4 đã nhận số tiền là: 20.994.000 đồng (hai mươi triệu chín trăm chín mươi bốn nghìn đồng). Như vậy, bà Lê Thị T còn nợ bà H4 số tiền là 378.355.900 đồng (ba trăm bảy mươi tám triệu ba trăm năm mươi lăm nghìn chín trăm đồng).

*32. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Minh Thật T8 trình bày:*

Trước đây, ông T8 có cho bà Lê Thị Thành M3 với số tiền là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) nên ông T8 có làm đơn khởi kiện bà Lê Thị T đến Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An (nay là thành phố D) xong Tòa án đã giải quyết xong chuyển qua cơ quan Thi hành án D. Ngày 15/5/2017, thi hành án lần thứ nhất tại thị xã D ông T8 được nhận số tiền là 41.989.422 đồng (bốn mươi mốt triệu chín trăm tám mươi chín nghìn bốn trăm hai mươi hai đồng). Như vậy, bà Lê Thị T còn nợ ông T8 số tiền là 756.711.935 đồng (bảy trăm năm mươi sáu triệu bảy trăm mười một nghìn chín trăm ba mươi lăm đồng).

33. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C1 do ông Dương Quốc H3 và ông Hoàng Bảo T15 đại diện cùng thống nhất trình bày:*

Bà Nguyễn Thị C1 là người được thi hành án, người phải thi hành án là ông Bùi Thúy A và bà Lê Thị T, đối tượng thi hành án là quyền sử dụng đất 117m², thuộc thửa số 1312, tờ bản đồ số 09BT, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BT785375, số vào sổ 2417 QSDĐ/BA do Ủy ban nhân dân thị xã D (nay là thành phố D) tỉnh B cấp cho bà Lê Thị T ngày 20/5/2014. Nguồn gốc thửa đất trên là do bà Lê Thị T nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Tuấn A1 theo Hợp đồng chuyển nhuợng quyền sử dụng đất số 1008 ngày 05/4/2014 do Văn phòng C5 chứng nhận. Ngày 21/3/2017, bà Lê Thị T cùng chồng là ông Bùi Thúy A ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn M, được Văn phòng C3 chứng nhận số 001887. Ngày 07/12/2020, ông Trần Văn M4 khởi kiện bà Lê Thị T và ông Bùi Thúy A yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dung đất số công chứng 001887 ngày 21/3/2017. Bà Nguyễn Thị C1 cho rằng yêu cầu của ông Trần Văn M4 là không hợp lý, bởi các lẽ sau:

- Thứ nhất: Việc chuyển nhượng thửa đất số 1312, tờ bản đồ số 9BT giữa ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị T, ông Bùi Thúy A chưa có hiệu lực do ông M chưa thực hiện việc đăng bộ sang tên (đăng ký vào sổ địa chính) theo quy định tại khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013.

- Thứ hai: Ông Nguyễn Văn M đã hai lần nộp đơn khởi kiện đối tượng tranh chấp là thửa đất nêu trên và Tòa án đã ra quyết định đình chỉ cả hai lần, cụ thể: Ông M khởi kiện bà Lê Thị T và ông Bùi Thúy A, Tòa án đã có Quyết định đình chỉ số 23/2018/QĐST-DS ngày 12/12/2018; ông M khởi kiện ông Nguyễn Đức L2 và bà Hoàng Thị B có Quyết định đình chi số 56/2020/QĐST-DS ngày

25/5/2020. Cho thấy việc ông M cố tình nộp đơn khởi kiện suốt nhiều năm nay chỉ nhằm mục đích kéo dài thời gian, hành động của ông M gây thiệt hại đến quyền lợi của rất nhiều người được thi hành án cũng như sẽ tạo ra tiền lệ xấu nếu như không được giải quyết một cách dứt điểm.

- Thứ ba: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001887 ngày 21/3/2017 giữa ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị T, ông Bùi Thúy A do Văn phòng C3 chứng nhận không thể thực hiện được, cụ thể: Tại Điều 2 của Hợp đồng quy định về giá và phương thức thanh toán, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng toàn bộ thửa đất là 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng) nhưng lại không thỏa thuận cụ thể giá đất ở, giá đất trồng cây lâu năm như vậy sẽ không có căn cứ để tính thuế trước bạ cho ông M, bởi lẽ căn cứ điểm c khoản 1 Điều 6 của Nghị định số 140/2016/NĐ-CP ngày 10/10/2016 quy định: *"Trường hợp giá nhà, đất tại hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà cao hơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành thì giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà, đất là giá tại hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà"*.

Vì các lẽ trên, bà Nguyễn Thị C1 đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2024/DSST ngày 05/7/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) đã tuyên xử:***

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M đối với bị đơn bà Lê Thị T và ông Bùi Thúy A về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C4 số 001887, quyển số 03/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 21/3/2017 giữa bà Lê Thị T và ông Bùi Thúy A với ông Nguyễn Văn M là vô hiệu.

- Buộc bà Lê Thị T và những Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Bùi Thúy A gồm bà Lê Thị T, bà Bùi Thị Thúy L, bà Bùi Thị Thúy M1, ông Bùi Hải Luân L1, bà Bùi Thị Thúy P có trách nhiệm liên đới trả ông Nguyễn Văn M số tiền 2.104.000.000 đồng (hai tỷ một trăm lẻ bốn triệu đồng) trong phạm vi di sản do ông Bùi Thúy A chết để để lại.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M đối với bị đơn bà Lê Thị T và ông Bùi Thúy A về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận cho ông Nguyễn Văn M được quyền sử dụng đất có diện tích diện tích 117m$^2$ (trong đó đất ở 72m$^2$,

đất trồng cây lâu năm 45m$^2$) và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1312, tờ bản đồ số 9BT tại khu phố H, 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 BT 785375, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02471 do Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/05/2014, đăng ký biến động lần cuối ngày 21/03/2017 cho bà Lê Thị T.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 17/7/2024, ông Nguyễn Văn M là nguyên đơn và bà Lê Thị T là bị đơn và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Bùi Thúy A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M.

*Tại phiên tòa phúc thẩm,* ông Nguyễn Văn M là nguyên đơn và bà Lê Thị T là bị đơn và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Bùi Thúy A vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị T xin xử vắng mặt. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích cho bà Nguyễn Thị C1 trình bày:* Án sơ thẩm xử đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ y án sơ thẩm.

*Ông Dương Quốc H3 trình bày:* Đồng ý ý kiến của Luật sư.

*Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn M là nguyên đơn và bà Lê Thị T là bị đơn và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Bùi Thúy A

Giữa nguyên đơn, ông M, bà T, bà Thúy A ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không chuyển nhượng tài sản trên đất. Trên đất còn có tài sản của người khác. Nhà và đất tranh chấp đang do ông L2, bà B và em trai ông Nguyễn Tuấn A1 là ông Nguyễn Mạnh H đang quản lý sử dụng. Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T, ông A với ông M chưa phát sinh hiệu lực vì ông M chưa thực hiện việc đăng bộ, đăng ký vào sổ địa chính theo quy định. Đồng thời, phần đất tranh chấp này đã bị kê biên để đảm bảo thi hành các khoản tiền nợ mà bị đơn bà T còn đang phải thi hành án cho 28 người được thi hành án, tiền lãi chậm thành toán và tiền án phí với tổng số tiền 32.313.816.000 đồng. Nguyên đơn, bị đơn thoả thuận là nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với những người được thi hành án, không đúng quy định pháp luật. Án sơ thẩm xét xử có căn cứ. Đương sự kháng cáo không cung cấp tình tiết

gì mới làm thay đổi nội dung vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị T, giữ nguyên án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn M là nguyên đơn và bà Lê Thị T là bị đơn và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Bùi Thúy A, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Bị đơn bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2014 từ ông Nguyễn Tuấn A1 và bà Hồ Đồ Ngọc S1. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T chuyển nhượng cho ông M theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng số 001887, quyển số 03/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 21/3/2017 tại Văn phòng C3. Theo nội dung hợp đồng này các bên không thỏa thuận chuyển nhượng tài sản trên đất. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/11/2022 thể hiện trên đất tranh chấp có công trình gồm: nhà 01 trệt, 01 lầu, nhà tạm, mái che; cây trồng trên đất: 01 cây khế. Hiện nay, nhà và đất tranh chấp đang do ông L2, bà B và em trai ông Nguyễn Tuấn A1 là ông Nguyễn Mạnh H đang quản lý sử dụng.

Do vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông A với ông M ngày 21/3/2017 bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T, ông A với ông M chưa phát sinh hiệu lực vì ông M chưa thực hiện việc đăng bộ, đăng ký vào sổ địa chính theo quy định tại khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Đồng thời, phần đất tranh chấp này đã bị kê biên để đảm bảo thi hành các khoản tiền nợ mà bị đơn bà T còn đang phải thi hành án cho 28 người được thi hành án, tiền lãi chậm thành toán và tiền án phí với tổng số tiền 32.313.816.000 đồng (Theo Công văn số 723/CCTHADS ngày 15/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An). Do vậy, mặc dù bị đơn bà T đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng việc đồng ý của bị đơn là nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với những người được thi hành án nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ.

[2.2] Về xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu: Mặc dù nguyên đơn và bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng việc giải quyết hậu quả vẫn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu của nguyên đơn là yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự. Xét về lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu, cả nguyên đơn và bị đơn đều biết phần đất chuyển nhượng đang do người thứ ba quản lý, các bên không thỏa thuận chuyển nhượng tài sản trên đất dẫn đến hợp đồng không thực hiện được nên lỗi làm hợp đồng bị vô hiệu là ngang nhau, nguyên đơn và bị đơn mỗi người phải chịu 50% thiệt hại, mức bồi thường thiệt hại được xác định là giá trị đất chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá thực tế tại thời điểm xét xử sơ thẩm theo kết quả định giá (theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao), cụ thể:

- Giá đất theo hợp đồng chuyển nhượng là: 1.400.000.000 đồng.

- Giá đất tại thời điểm xét xử theo kết quả định giá được xác định: Đất ở có diện tích 72m$^2$ x 29.000.000 đồng/m$^2$ = 2.088.000.000đồng; đất trồng cây lâu năm có diện tích 45m$^2$ x 16.000.000 đồng/m$^2$ = 720.000.000 đồng; tổng giá trị đất là 2.808.000.000 đồng.

- Giá trị chênh lệch: 2.808.000.000 đồng – 1.400.000.000 đồng = 1.408.000.000 đồng.

Nguyên đơn phải chịu thiệt hại 50% thiệt hại tương ứng với số tiền 704.000.000 đồng. Bị đơn phải chịu 50% thiệt hại tương ứng với số tiền 704.000.000 đồng để trả cho nguyên đơn. Tổng số tiền bị đơn bà T và ông A phải thanh toán cho nguyên đơn ông M là 2.104.000.000 đồng. Do bị đơn ông Bùi Thúy A đã chết nên những Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Bùi Thúy A gồm bà Lê Thị T, bà Bùi Thị Thúy L, bà Bùi Thị Thúy M1, ông Bùi Hải Luân L1, bà Bùi Thị Thúy P có trách nhiệm trả ông M số tiền trên trong phạm vi di sản do ông A chết để lại theo quy định tại Điều 615 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Nguyễn Tuấn A1, bà Hồ Đỗ Ngọc S với bà Lê Thị T tại Văn phòng C5, số công chứng 1008, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/4/2014 và tài sản trên đất do ông Nguyễn Đức L2, bà Nguyễn Thị B3 xây dựng nếu có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi các đương sự có đơn yêu cầu.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, ông Nguyễn Văn M là nguyên đơn và bà Lê Thị T là bị đơn và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Bùi Thúy A kháng cáo không có căn cứ, không đưa ra tình tiết gì mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn

Văn M là nguyên đơn và bà Lê Thị T là bị đơn và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Bùi Thúy A, giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị T là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, 34, 35, 37, 147, 157, 165, 201, 227, 228, 266 và Điều 479 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 408, 503 và Điều 615 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Tòa án nhân dân số 81/2025/QH15;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hoà giải, Đối thoại tại Tòa án số 85/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 85/2025/UBTV QH15 phê chuẩn đề nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về việc thành lập các Tòa phúc thẩm, Cục, Vụ và tương đương, cơ quan báo chí của Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn M là nguyên đơn và bà Lê Thị T là bị đơn và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Bùi Thúy A. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2024/DS-ST ngày 05/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh):

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M đối với bị đơn bà Lê Thị T và ông Bùi Thúy A về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C4 số 001887, quyển số 03/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 21/3/2017 giữa bà Lê Thị T và ông Bùi Thúy A với ông Nguyễn Văn M là vô hiệu.

- Buộc bà Lê Thị T và những **N**gười kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Bùi Thúy A gồm bà Lê Thị T, bà Bùi Thị Thúy L, bà Bùi Thị Thúy M1, ông Bùi Hải Luân L1, bà Bùi Thị Thúy P có trách nhiệm liên đới trả ông

Nguyễn Văn M số tiền 2.104.000.000 đồng (hai tỷ một trăm lẻ bốn triệu đồng) trong phạm vi di sản do ông Bùi Thúy A chết để để lại.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M đối với bị đơn bà Lê Thị T và ông Bùi Thúy A về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận cho ông Nguyễn Văn M được quyền sử dụng đất có diện tích diện tích 117m$^2$ (trong đó đất ở 72m$^2$, đất trồng cây lâu năm 45m$^2$) và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1312, tờ bản đồ số 9BT tại khu phố H, 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 BT 785375, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02471 do Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/05/2014, đăng ký biến động lần cuối ngày 21/03/2017 cho bà Lê Thị T.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tổng cộng số tiền 8.357.000 đồng (tám triệu ba trăm năm mươi bảy nghìn đồng), bị đơn bà Lê Thị T, bà Bùi Thị Thúy L, bà Bùi Thị Thúy M1, ông Bùi Hải Luân L1, bà Bùi Thị Thúy P phải liên đới nộp để hoàn cho ông Nguyễn Văn M đã nộp tạm ứng đã nộp tại Tòa án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0049186 ngày 28/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn bà Lê Thị T được miễn án phí; bà Bùi Thị Thúy L, bà Bùi Thị Thúy M1, ông Bùi Hải Luân L1, bà Bùi Thị Thúy P phải liên đới chịu số tiền 12.864.000 đồng (mười hai triệu tám trăm sáu mươi bốn nghìn đồng) trong phạm vi di sản do ông Bùi Thúy A chết để lại.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị T được miễn án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HSVA (NTTP).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
**(Đã ký tên và đóng dấu)**

**Đinh Ngọc Thu Hương**