

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 13/2025/DS-ST

Ngày 03-07-2025

V/v tranh chấp đòi lại nhà và đất,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và hợp đồng vay tài sản"

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Hoài

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Mai Thị Tám

2. Ông Võ Văn Dương

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Thành Công - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Võ Ngọc Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 07 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 24/2024/TLST-DSST ngày 11 tháng 01 năm 2024, về việc: Tranh chấp đòi lại nhà và đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 348/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 06 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn M, sinh năm 1980; địa chỉ: số D Tỉnh lộ 15, Ấp C, xã P (Ấp C, xã T, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Xuân H, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ B, Ấp A, xã B (Ấp A, xã H, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Huỳnh Thị X, sinh năm 1970; Hộ khẩu thường trú: Tổ G, ấp M, Nguyễn Văn T, B, Vĩnh Long; tạm trú: số 2 Đường B, Ấp D, xã B (Ấp D, xã H, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1970; địa chỉ: số B Đường B, Ấp D, xã B (Ấp D, xã H, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

+ Trẻ Vương Ngọc H1, sinh năm 2011; địa chỉ: số B Đường B, Ấp D, xã B (xã H, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Vương Ngọc H1: bà Huỳnh Thị X, sinh năm 1970; địa chỉ: số B Đường B, Ấp D, xã B (Ấp D, xã H, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

+ Văn phòng C (nay là Văn phòng C1); địa chỉ: số 124A Tỉnh lộ 8, xã T (thị trấn C, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện và các biên bản làm việc tại Tòa án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Trong năm 2016, bị đơn có mượn nguyên đơn tiền, có làm giấy mượn nợ công chứng, hai bên thỏa thuận thời hạn vay là 01 năm, nếu không hoàn tiền lại, bị đơn đồng ý chuyển nhượng căn nhà thuộc thửa đất số 638, tờ bản đồ số 19, diện tích 146 m² tại xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt: thửa đất số 638) cho nguyên đơn. Đến năm 2017 là hết thời hạn thanh toán, nhưng bị đơn không thanh toán, bị đơn năn nỉ và hứa trả, nguyên đơn thấy bị đơn có thiện chí muốn trả tiền để lấy lại căn nhà nên không làm khó mà cho bị đơn ở đến tận năm 2019 nguyên đơn mới sang tên. Sau khi nguyên đơn sang tên, bị đơn xin ở tạm đến khi tìm được chỗ ở mới vì lý do chồng bệnh, chưa tìm được chỗ ở mới nên nguyên đơn đồng ý. Đến năm 2022, chồng bị đơn mất, nguyên đơn muốn bán căn nhà để xoay sở tiền bạc, nên yêu cầu bị đơn dọn đi nhưng bị đơn không dọn và không có thiện chí hợp tác. Từ 2022 đến nay, nguyên đơn đã yêu cầu rất nhiều lần nhưng bị đơn vẫn giữ thái độ không hợp tác. Điều đó đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bàn giao lại căn nhà và phần đất 146 m² thuộc thửa đất số 638 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY203595, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH03279 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 12 tháng 03 năm 2015, cập nhật thay đổi ngày 04 tháng 04 năm 2019 (viết tắt: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY203595) cho nguyên đơn quản lý sử dụng.

Tại biên bản đối chất ngày 05 tháng 03 năm 2024 nguyên đơn trình bày: ngày 25 tháng 08 năm 2017 nguyên đơn có cho vợ chồng bị đơn vay số tiền 150.000.000 đồng, vay không thời hạn, lãi suất 5%/tháng nhưng vợ chồng bị đơn chưa trả lãi. Điều kiện bảo đảm là vợ chồng bị đơn phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 638, tờ bản đồ số 19, tại xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn. Thực hiện thỏa thuận này ngày 25 tháng 08 năm 2017 các bên ra Văn phòng C, tại Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Văn phòng C1) ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 029072, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD (viết tắt: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 029072 ngày 25 tháng 08 năm 2017), sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong thì nguyên đơn giao cho vợ chồng bị đơn 150.000.000 đồng ngay tại phòng công chứng.

Sau đó vợ chồng bị đơn thỏa thuận bán cho nguyên đơn nhà, đất tại quận G với giá 4.200.000.000 đồng, nguyên đơn đặt cọc cho vợ chồng bị đơn 700.000.000 đồng, giấy đặt cọc có cả 2 vợ chồng bị đơn ký tên và lấn tay, thời điểm đặt cọc, chồng bị đơn là ông Vương Văn K chỉ cho nguyên đơn xem bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn bản chính ông K đã làm thất lạc, do vậy, hai bên thỏa thuận khi nào ông K làm lại được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hai bên ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nguyên đơn sẽ giao số tiền còn lại cho vợ chồng bị đơn. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, vợ chồng bị đơn nhiều lần đến gặp nguyên đơn yêu cầu đưa thêm số tiền chuyển nhượng thửa đất ở G, mỗi lần mấy chục triệu với lý do người nhà bị bệnh và lo các thủ tục làm giấy chứng nhận, mỗi lần lấy tiền đều có ký nhận vào tờ giấy nhưng thời gian lâu quá nguyên đơn đã làm thất lạc toàn bộ giấy tờ liên quan đến việc nhận chuyển nhượng thửa đất ở quận G của vợ chồng bị đơn gồm bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Vương Văn K, Hợp đồng đặt cọc và Giấy giao tiền cho vợ chồng bị đơn. Tổng số tiền nguyên đơn đã giao cho vợ chồng bị đơn khoảng 1.750.000.000 đồng (nguyên đơn không nhớ chính xác). Nguyên đơn không biết thửa đất ở quận G là tài sản riêng của ông K hay tài sản chung của vợ chồng bị đơn, vì vậy, khi ký hợp đồng đặt cọc và giao số tiền cọc 700.000.000 đồng nguyên đơn yêu cầu cả 2 vợ chồng bị đơn cùng ký tên, lấn tay.

Nguyên đơn xác nhận lúc đầu cho vợ chồng bị đơn vay 150.000.000 đồng và việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 638, tờ bản đồ số 19, tại xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 203595, số vào sổ cấp GCN: CH03279 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Huỳnh Thị X ngày 12 tháng 03 năm 2015 chỉ để bảo đảm cho khoản vay này. Số tiền 1.750.000.000 đồng vợ chồng bị đơn nhận sau đó phát sinh từ việc nguyên đơn nhận chuyển nhượng thửa đất của ông K tại quận G (nguyên đơn có đi xem hiện trạng thửa đất nhưng không nhớ số thửa, tờ bản đồ số mấy và ở phường nào của quận G). Do vợ chồng bị đơn liên tục yêu cầu đưa tiền nhưng không chịu ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho nguyên đơn nên nguyên đơn có nói với bị đơn là không mua thửa đất trên nữa đồng thời yêu cầu vợ chồng bị đơn trả lại số tiền đã nhận trên cho nguyên đơn. Nguyên đơn thừa nhận khi vợ chồng bị đơn nhận số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng thì đã trả cho nguyên đơn khoản nợ 150.000.000 đồng. Tuy nhiên hiện nay vợ chồng bị đơn đã chuyển nhượng thửa đất ở quận G cho người khác nhưng không trả lại số tiền đã nhận cho nguyên đơn. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao nhà, đất thuộc thửa số 638, tờ bản đồ số 19, tại xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh để cầm trừ số tiền vợ chồng bị đơn còn nợ nguyên đơn.

Ý kiến của bị đơn: Năm 2017 bị đơn và chồng là ông Vương Văn K có cầm nhà và đất thửa số 638, tờ bản đồ số 19, tại xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn để vay số tiền 150.000.000 đồng, thời hạn vay là 01 năm, với lãi suất 5%/tháng, 03 tháng trả lãi một lần là 22.500.000 đồng. Nguyên

đơn yêu cầu vợ chồng bị đơn phải ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho nguyên đơn thì nguyên đơn mới cho vay. Vì cần tiền để chữa bệnh nên vợ chồng bị đơn mới chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Khi trả lãi lần đầu tiên vợ chồng bị đơn xin giảm lãi nhưng nguyên đơn không đồng ý, nguyên đơn nói không trả được lãi thì trả lại khoản nợ gốc cho nguyên đơn, do không có tiền trả nợ nên ông K đã bán thửa đất ở quận G là tài sản riêng của ông K cho nguyên đơn, việc giao dịch thửa đất đó chỉ có ông K thực hiện với nguyên đơn. Sau khi nguyên đơn đặt cọc cho ông K thì ông K cho bị đơn 150.000.000 đồng để trả khoản nợ trên cho nguyên đơn. Bị đơn đã trả cho nguyên đơn 150.000.000 đồng và yêu cầu nguyên đơn đi hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên nhưng nguyên đơn hứa hết lần này đến lần khác mà không thực hiện, sau đó nguyên đơn làm thủ tục sang tên thửa đất trên mà không báo cho bị đơn biết.

Ông Vương Văn K chết năm 2021. Cha mẹ của ông K đều chết trước ông K; bị đơn và ông K chỉ có một con chung là trẻ Vương Ngọc H1.

Ngày 05 tháng 03 năm 2024 bị đơn có Đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 029072 ngày 25 tháng 08 năm 2017 vô hiệu, vì thực chất không có việc chuyển nhượng, không có thỏa thuận về việc giao nhà và đất, bị đơn vẫn sống trong căn nhà xây dựng trên thửa đất trên cho đến nay, đồng thời yêu cầu Tòa án hủy phần cập nhật biến động ngày 04 tháng 04 năm 2019 trên trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 203595 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Huỳnh Thị X ngày 12 tháng 03 năm 2015 và buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Bị đơn đã nhận được Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí số 01/TB-TA ngày 16 tháng 04 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, tuy nhiên bị đơn bị bệnh nhiễm trùng máu phải điều trị dài ngày tại bệnh viện và không có tiền nên bị đơn chưa nộp tạm ứng án phí theo yêu cầu của Tòa án.

Ngày 13 tháng 05 năm 2025 bị đơn có đơn sửa đổi, bổ sung đơn phản tố với nội dung xin rút lại yêu cầu về việc bị đơn sẽ trả cho nguyên đơn khoản nợ 150.000.000 đồng vì bị đơn đã trả khoản nợ này cho nguyên đơn, nguyên đơn đã thừa nhận tại buổi đối chất ngày 05 tháng 03 năm 2024 và giữ nguyên các yêu cầu phản tố khác.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Trẻ Vương Ngọc H1 do bà Huỳnh Thị X đại diện theo pháp luật thống nhất với ý kiến của bị đơn.

Ý kiến của ông Nguyễn Thành L: Ông L xác nhận ông chỉ là người được bị đơn nhờ trông coi nhà, đất là đối tượng các đương sự đang tranh chấp. Ông L không có ý kiến gì đối với tranh chấp giữa các đương sự, không có yêu cầu độc lập trong vụ án này và đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ý kiến của Văn phòng C1: Ngày 25 tháng 08 năm 2017 bà Huỳnh Thị X và ông Vương Văn K (có người làm chứng là ông Trần Anh K1) cùng ông Lê Văn M đã đến trụ sở Văn phòng C1 yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 638, tờ bản đồ số 19, tại xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm công chứng, các đương sự trên đã xuất trình đầy đủ giấy tờ pháp lý liên quan, đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tinh thần hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt, đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng này trước sự chứng kiến của Công chứng viên Văn phòng C1. Công chứng viên Văn phòng C1 đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo đúng trình tự, thủ tục luật định.

Các đương sự thống nhất với bản đồ hiện trạng vị trí đã được kiểm tra nội nghiệp ngày 24 tháng 04 năm 2024 và Biên bản định giá tài sản ngày 13 tháng 03 năm 2025, các đương sự không yêu cầu đo vẽ và định giá lại. Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bổ sung yêu cầu buộc bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng. Trường hợp bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn 700.000.000 đồng thì nguyên đơn đồng ý sang tên lại thửa đất trên cho bị đơn.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bị đơn chỉ mượn của nguyên đơn 150.000.000 đồng và đã trả lại số tiền này cho nguyên đơn, số tiền 700.000.000 đồng do ông K nhận của nguyên đơn và sử dụng riêng vì thửa đất ở quận G là tài sản riêng của ông K không có liên quan đến bị đơn. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và đề nghị nguyên đơn xem xét hoàn cảnh của bị đơn bệnh tật và con còn nhỏ mà trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn.

Trẻ Vương Ngọc H1 do bị đơn đại diện theo pháp luật thống nhất với ý kiến của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành L và Văn phòng C1 có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn tại phiên tòa, mặc dù nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh nhưng yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn có liên quan đến vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 1 của 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 hòa giải, đối thoại ở Tòa án năm 2025 thì tranh chấp đòi lại nhà và đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Thành L và Văn phòng C1 có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

Về yêu cầu thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa của đương sự: Tại phiên tòa nguyên đơn xin bổ sung yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải hoàn trả số tiền cọc đã nhận là 700.000.000 đồng, xét thấy: quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã giải thích cho nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền đặt cọc nêu trên nhưng nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ban đầu, tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn mới mới bổ sung yêu cầu này là đã vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu; căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại phiên tòa.

[3] Về yêu cầu của các đương sự:

[3.1] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 029072 ký kết giữa nguyên đơn, bị đơn và ông Vương Văn K ngày 25 tháng 08 năm 2017:

Căn cứ lời khai của các đương sự và sự thừa nhận của nguyên đơn tại Biên bản đối chất ngày 05 tháng 03 năm 2024, cùng với các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định ngày 25 tháng 08 năm 2017 nguyên đơn có cho bị đơn vay 150.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, để bảo đảm cho khoản vay bị đơn phải thế chấp cho nguyên đơn thửa đất số 638, tờ bản đồ số 19, tại xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo thỏa thuận giữa hai bên, ngày 25 tháng 08 năm 2017 nguyên đơn và bị đơn đã đến Văn phòng C ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 029072 đối với thửa đất trên, sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn đã giao cho vợ chồng bị đơn số tiền 150.000.000 đồng; như vậy, giao dịch thực chất giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 25 tháng 08 năm 2017 là giao dịch vay tiền, việc các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhằm che giấu cho việc thế chấp tài sản bảo đảm cho khoản vay 150.000.000 đồng, giữa các bên không có thỏa thuận về việc bàn giao nhà, đất và hiện tại bị đơn vẫn đang quản lý, sử dụng nhà, đất trên, căn cứ quy định tại các Điều 117,

122 và 124 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 029072 ký kết giữa nguyên đơn, bị đơn và ông Vương Văn K ngày 25 tháng 08 năm 2017 vô hiệu do giả tạo.

[3.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải giao nhà, đất thuộc thửa số 638 cho nguyên đơn:

Theo phân tích tại mục [3.1], Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 029072 ký kết giữa nguyên đơn, bị đơn và ông Vương Văn K ngày 25 tháng 08 năm 2017 vô hiệu; căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015: “Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập”, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải giao nhà, đất thuộc thửa 638 cho nguyên đơn quản lý, sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không có yêu cầu đổi với khoản tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng, tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn mới bổ sung yêu cầu buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc này là đã vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Sau này nguyên đơn có tranh chấp số tiền đặt cọc nêu trên thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

[3.3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 029072 ký kết giữa nguyên đơn, bị đơn và ông Vương Văn K ngày 25 tháng 08 năm 2017:

Theo phân tích tại mục [3.1], Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 029072 ký kết giữa nguyên đơn, bị đơn và ông Vương Văn K ngày 25 tháng 08 năm 2017 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu cho việc bảo đảm khoản tiền 150.000.000 đồng nguyên đơn cho bị đơn vay; căn cứ quy định tại các Điều 117, 122 và 124 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 029072 ký kết giữa nguyên đơn, bị đơn và ông Vương Văn K ngày 25 tháng 08 năm 2017.

[3.4] Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 203595, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định thửa đất số 638, tờ bản đồ số 19, tại xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh được cấp Giấy chứng nhận cho bị đơn, ngày 04 tháng 04 năm 2019 cập nhật biến động chuyển nhượng cho nguyên đơn;

Căn cứ lời khai của nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định nguyên đơn là người đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 203595;

Xét thấy, theo phân tích tại mục [3.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 029072 ký kết giữa nguyên đơn, bị đơn và ông Vương Văn K ngày

25 tháng 08 năm 2017 vô hiệu, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015: “Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”; Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy phần cấp nhật thay đổi ngày 04 tháng 04 năm 2019 trên trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 203595 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Huỳnh Thị X ngày 12 tháng 03 năm 2015 và buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Bị đơn được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh phần cấp nhật thay đổi ngày 04 tháng 04 năm 2019 trên trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY203595, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH03279 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Huỳnh Thị X ngày 12 tháng 03 năm 2015

Trường hợp nguyên đơn không trả lại cho bị đơn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 203595 thì bị đơn được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 638 theo quy định của pháp luật.

Các đương sự không có yêu cầu bồi thường thiệt hại khi Hợp đồng bị tuyên vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3.5] Xét yêu cầu của bị đơn về việc rút lại một phần yêu cầu yêu cầu phản tố đối với việc bị đơn sẽ trả lại cho nguyên đơn số tiền nợ là 150.000.000 đồng:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn rút lại một phần yêu cầu phản tố về việc bị đơn sẽ trả cho nguyên đơn khoản nợ 150.000.000 đồng; xét thấy, bị đơn tự nguyện rút lại yêu cầu này và tại biên bản đối chất ngày 05 tháng 03 năm 2024, nguyên đơn cũng thừa nhận bị đơn đã trả khoản nợ này cho nguyên đơn; căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xét xử đối với một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc bị đơn sẽ trả cho nguyên đơn số tiền nợ là 150.000.000 đồng.

[3.6] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành L, trẻ Vương Ngọc H1 do bị đơn đại diện theo pháp luật, Văn phòng C1 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về phần phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh: Hội đồng xét xử nhận thấy, tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thừa nhận quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã giải thích nhưng nguyên đơn không bổ sung yêu cầu khởi kiện đối với số tiền cọc 700.000.000 đồng; tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn mới bổ sung yêu cầu khởi kiện này là đã vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu; mặt khác, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác nhận nguyên đơn đã làm thất lạc tất cả chứng cứ chứng minh các giao dịch giữa nguyên đơn và vợ chồng bị đơn; căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân

dân Khu vực 8, Thành phố Hồ Chí Minh về việc tạm ngừng phiên tòa để thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn tại phiên tòa.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Do yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng. Tổng cộng án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn phải chịu là 600.000 đồng.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho bị đơn.

Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 1 của 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 hòa giải, đối thoại ở Tòa án năm 2025;

Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 124 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 167, 168, 188 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 118, 119, 121 và 122 của Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn M về việc buộc bà Huỳnh Thị X phải giao căn nhà và phần đất 146 m² thuộc thửa đất số 638, tờ bản đồ số 19, diện tích 146 m² tại xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY203595, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH03279 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 12 tháng 03 năm 2015, cập nhật thay đổi ngày 04 tháng 04 năm 2019 cho ông Lê Văn M quản lý sử dụng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 029072, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ký kết giữa ông Lê Văn M, bà Huỳnh Thị X và ông Vương Văn K, ngày 25 tháng 08 năm 2017 tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C1), Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

Hủy phần cập nhật thay đổi ngày 04 tháng 04 năm 2019 trên trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY203595, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH03279 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Huỳnh Thị X ngày 12 tháng 03 năm 2015.

Buộc ông Lê Văn M phải giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY203595, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH03279 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 12 tháng 03 năm 2015, cập nhật thay đổi ngày 04 tháng 04 năm 2019 cho bà Huỳnh Thị X ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Bà Huỳnh Thị X được liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh phần cập nhật thay đổi ngày 04 tháng 04 năm 2019 trên trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY203595, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH03279 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Huỳnh Thị X ngày 12 tháng 03 năm 2015.

Trường hợp ông Lê Văn M không trả thì bà Huỳnh Thị X được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 638, tờ bản đồ số 19, tại xã B (xã H, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị X về việc bà Huỳnh Thị X sẽ trả cho ông Lê Văn M số tiền nợ là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

Ông Lê Văn M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng), căn trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0019034 ngày 09 tháng 01 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Lê Văn M còn phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Hoàn lại cho bà Huỳnh Thị X số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0064521 ngày 13 tháng 05 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về chi phí tố tụng khác: Ông Lê Văn M tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người đại diện theo pháp luật của trẻ Vương Ngọc H1 có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Tp . Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 8 -
TP. Hồ Chí Minh;
- THA DS TP . Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Thị Kim Hoài