TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 15** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 227/2025/DS-ST
Ngày: 18-12-2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 15 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà V Thị Nga.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Minh Lý;

2. Bà Huỳnh Thị Thùy Dương.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Trương Thị Kiều Diễm - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:* Bà Lê Thị Hoài - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 151/2022/TLST-DS ngày 09 tháng 5 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 240/2025/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Dang Thi Thanh T, sinh năm 1988; địa chỉ: Số A, khu phố T, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Pham Minh T, sinh năm 1980; địa chỉ: Số C, đường D3, khu dân cư C, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 08/03/2022), có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Bà Ha Thi N, sinh năm 1961; địa chỉ: Số D, khu phố H, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp cho bà Ha Thi N: Ông Truong Quoc T1, sinh năm

1974; địa chỉ: Số X, đường P, Tổ 88, khu phố H, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 25/5/2022), có mặt.

2. Bà Ha Thi T2, sinh năm 1944; địa chỉ: Số D, khu phố H, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh (đã chết ngày 13/12/2023).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Ha Thi T2:

2.1. Bà Bao Ngọc X, sinh năm 1965, vắng mặt;

2.2. Bà Bao Ngọc M, sinh năm 1968, vắng mặt;

2.3. Bà Bao Thi Ngoc T, sinh năm 1971, vắng mặt;

2.4. Bà Bao Thi Ngoc A, sinh năm 1975, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số D, khu phố H, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.5. Ông Bao Thanh P, sinh năm 1977;

2.6. Ông Bao Thanh V, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: Số D, khu phố H, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp cho ông Bao Thanh P, ông Bao Thanh V: Ông Trương Quoc Tr, sinh năm 1974; địa chỉ: Số X, đường P, Tổ 88, khu phố H, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 25/5/2022), có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Bao Ngọc X, sinh năm 1965, vắng mặt;

2. Bà Bao Ngọc M, sinh năm 1968, vắng mặt;

3. Bà Bao Thi Ngoc H, sinh năm 1968 (chết năm 2019);

Người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Bao Thi Ngoc H:

3.1. Ông Phan Cong D, sinh năm 1993; địa chỉ: Số D, khu phố H, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt;

3.2. Bà Phan Thi Nhu P, sinh năm 1991; địa chỉ: Tổ 8, khu phố 4, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

4. Bà Bao Thi Ngoc T, sinh năm 1971, vắng mặt;

5. Bà Bao Thi Ngoc A, sinh năm 1975, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số D, khu phố H, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông Bao Thanh P, sinh năm 1977;

7. Ông Bao Thanh V, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: Số D, khu phố H, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp cho ông Bao Thanh P, ông Bao Thanh V: Ông Trương Quoc Tr, sinh năm 1974; địa chỉ: Số X, đường P, Tổ 88, khu phố H,

phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 25/5/2022), có mặt.

8. Bà Ha Thi D, sinh năm 1937; địa chỉ: Tổ 9, Ấp 2, xã T, tỉnh Đồng Nai, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:*

Ngày 21/8/2016, bà Dang Thi Thanh T cùng với bà Ha Thi N, bà Ha Thi T2 cùng các con bà Thu gồm bà Bao Ngọc X, bà Bao Ngọc M, bà Bao Thi Ngoc H, bà Bao Thi Ngoc T, bà Bao Thi Ngoc A, ông Bao Thanh P, ông Bao Thanh V ký hợp đồng mua bán đất về việc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N517542, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 411QSDĐ do UBND thị xã Thủ Dầu Một cấp ngày 08/01/1999 cho bà Ha Thi L. Nguồn gốc đất do bà Ha Thi L để lại cho bà Ha Thi N và Ha Thi T2 theo di chúc số công chứng 026, quyển số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 30/6/2003 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Bình Dương. Theo Hợp đồng chuyển nhượng các bên thoả thuận:

- Bà Ha Thi T2 và các con gồm bà Bao Ngọc X, bà Bao Ngọc M, bà Bao Thi Ngoc H, bà Bao Thi Ngoc T, bà Bao Thi Ngoc A, ông Bao Thanh P, ông Bao Thanh V chuyển nhượng cho bà Dang Thi Thanh T phần đất diện tích là 390m^2 (chiều ngang 13m, chiều dài 30m) thuộc một phần thửa đất số 71, tờ bản đồ số 53, tọa lạc xã Tương Bình Hiệp, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố Hiệp An 8, phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh);

- Bà Ha Thi N chuyển nhượng cho bà Dang Thi Thanh T phần đất có diện tích 30m^2 (chiều ngang 01m, chiều dài 30m) thuộc một phần thửa đất số 71, tờ bản đồ số 53, tọa lạc xã Tương Bình Hiệp, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố Hiệp An 8, phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh).

Tổng diện tích chuyển nhượng là 420m^2. Giá chuyển nhượng là 560.000.000 đồng (40.000.000 đồng một mét ngang). Sau khi ký hợp đồng bà Dang Thi Thanh T đã giao đủ tiền cho bà Ha Thi T2, Ha Thi N cùng các con bà Thu; bà Ha Thi N và bà Ha Thi T2 đã bàn giao đất cho bà Dang Thi Thanh T, bà T đã làm hàng rào và trồng chàm trên phần đất chuyển nhượng.

Năm 2020, dự án nâng cấp mở rộng đường Bùi Ngọc Thu được triển khai thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng. Phần đất bà T nhận chuyển nhượng bị giải toả một phần với số tiền bồi thường khoảng 700.000.000 đồng. Khi Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thủ Dầu Một thực hiện thủ tục kiểm kê đất và tài sản trên đất để chi trả bồi thường thì bà Ha Thi N, bà Ha Thi T2 đã gian dối, không cung cấp thông tin cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thủ Dầu Một về việc đã chuyển nhượng một phần thửa đất cho bà Dang Thi Thanh T mà vẫn kê khai, xác nhận phần đất đã chuyển nhượng và các tài sản

trên đất để được chi trả bồi thường. Sau khi biết sự việc, bà T nhiều lần liên hệ với bà Ha Thi N, bà Ha Thi T2 để yêu cầu trả lại số tiền bồi thường và thực hiện thủ tục thừa kế tách thửa đất cho bà T nhưng B N, bà Thu không thực hiện. Bà Dang Thi Thanh T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/8/2016 giữa bà Dang Thi Thanh T với bà Ha Thi N, bà Ha Thi T2.

- Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 420m^2 là một phần của thửa đất số số 71, tờ bản đồ số 53, tọa lạc xã Tương Bình Hiệp, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố Hiệp An 8, phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Dang Thi Thanh T.

- Buộc bà Ha Thi N và bà Ha Thi T2 phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà Dang Thi Thanh T số tiền đền bù giải toả đối với đất và các tài sản gắn liền với đất số tiền 700.000.000 đồng;

- Trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/8/2016 giữa bà Dang Thi Thanh T với bà Ha Thi T2 và bà Ha Thi N vô hiệu thì:

+ Bà Dang Thi Thanh T đồng ý trả lại cho bà Ha Thi N diện tích đất 30m^2 và bà Ha Thi T2 diện tích đất 390m^2 là một phần của thửa đất số 71, tờ bản đồ số 53, tọa lạc xã Tương Bình Hiệp, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố Hiệp An 8, phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh);

+ Buộc bà Ha Thi N trả lại cho bà Dang Thi Thanh T số tiền đã nhận là 40.000.000 đồng và bồi thường cho bà T ½ số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất hiện nay so với giá thoả thuận tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/8/2016;

+ Buộc bà Ha Thi T2 cùng với bà Bao Ngọc X, bà Bao Ngọc M, bà Bao Thi Ngoc H, bà Bao Thi Ngoc T, bà Bao Thi Ngoc A, ông Bao Thanh P, ông Bao Thanh V trả lại cho bà Dang Thi Thanh T số tiền đã nhận là 520.000.000 đồng và bồi thường cho bà T ½ số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất hiện nay so với giá thoả thuận tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/8/2016.

** Người đại diện hợp pháp cho bị đơn bà Ha Thi N trình bày:*

Đối với phần đất mà bà Dang Thi Thanh T đang tranh chấp thuộc một phần trong khu đất bà Ha Thi L sở hữu. Bà L đã chết nhưng khu đất chưa được khai nhận di sản thừa kế do có rất nhiều tranh chấp liên quan.

Về phần khu đất, năm 1997 bà L có tranh chấp với các ông Hà Công A, Lê Minh S và bà Phan Thị S1. Qua các cấp xử Sơ thẩm Phúc thẩm và đến nay các bản án trên chưa được thi hành án dứt điểm. Hiện tại vẫn còn khiếu nại khiếu kiện đang nhờ các Cơ quan chức năng giải quyết.

Khi bà L chết, tất cả các gia đình con cháu bà L đều sinh sống trên thửa đất này. Khi chết bà L có để lại bản di chúc, theo tinh thần Di chúc thì bà Ha Thi N được hưởng, trong đó có một phần đất là chia cho bà Ha Thi T2, nhưng chưa

xác định vị trí nào, khi khai nhận di sản sẽ xác định. Lý do là thực tế hiện trạng khu đất có các con cháu làm nhà sinh sống.

Năm 2014 bà Thu bị tai biến nặng, các con bà Thu không ai chịu trông nuôi bỏ tiền nên có ký bán đất cho bà T. B N do là người đứng tên hưởng di chúc nên đã buộc phải ký tên trong giao dịch này, chứ không tham gia trao đổi thỏa thuận. Bà Ha Thi T2 thì bất lực, mất khả năng nhận thức do ảnh hưởng bệnh tai biến cho đến lúc chết, cũng không nhận biết được điều gì.

Các bên đã khởi kiện ra đến cơ quan pháp luật, mâu thuẫn trong gia đình đã phát sinh gây gắt. Các bên không thể tự thỏa thuận. B N đề nghị quý Tòa giải quyết theo quy định pháp luật.

** Ông Trương Quoc Tr trình bày với tư cách đại diện cho ông Bao Thanh P và ông Bao Thanh V:*

Phần đất tranh chấp là của bà Ha Thi L, bà L là bà ngoại của ông P và ông V. Bà L chết nhưng khu đất chưa được kê khai di sản thừa kế do có nhiều tranh chấp.

Bà Ha Thi L có 03 người con gồm: Bà Ha Thi D, bà Ha Thi T2 và bà Ha Thi N. Ông P, ông V là con của bà Ha Thi T2. Năm 2014, 2015 bà Thu bị bệnh tai biến nhưng không ai có tiền nên quyết định bán đất cho bà Dang Thi Thanh T.

Bà T khởi kiện, ông P và ông V không quyết định được vụ việc. Nếu có bán đất sai quy định ông P, ông V chấp nhận trả lại tiền cho bà T hoặc đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ha Thi D và bà Phan Thi Nhu P có đơn xin vắng mặt và không có yêu cầu gì đối với vụ án.*

Quá trình giải quyết vụ án Toà án đã tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải cho bà Bao Ngọc X, bà Bao Ngọc M, bà Bao Thi Ngoc T, bà Bao Thi Ngoc A, ông Phan Cong D nhưng các đương sự có tên nêu trên vắng mặt không có lý do và không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có yêu cầu gì đối với vụ án.

* Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/9/2022 và sơ đồ giải quyết tranh chấp do Chi nhánh văn phòng văn ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một cung cấp thể hiện: Diện tích đất đo đạc thực tế của phần đất tranh chấp là 438,7m^2 (Đất trồng cây lâu năm là 385m^2; đất trong CGĐĐ: 53,7m^2) là một phần của thửa đất số 71, tờ bản đồ số 53, toạ lạc tại phường Hiệp An, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh). Trên đất có các tài sản sau: 16 cây chàm và hàng rào lưới B40, trụ bê tông, chân móng gạch.

* Theo biên bản định giá ngày 15/10/2025 của Hội đồng định giá: Đất trồng cây lâu năm có giá 14.000.000 đồng/m^2; cây chàm có giá 228.000

đồng/cây; hàng rào lưới B40, trụ bê tông, móng gạch trị giá 238.000 đồng/m x 80% giá trị sử dụng.

**** Tại phiên tòa:***

- Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc các bị đơn trả lại số tiền bồi thường do thu hồi, giải toả đất là 700.000.000 đồng. Yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/8/2016 giữa bà Dang Thi Thanh T với bà Ha Thi T2 và bà Ha Thi N vô hiệu;

+ Bà Dang Thi Thanh T đồng ý trả lại cho bà Ha Thi N diện tích đất 30m^2 và bà Ha Thi T2 diện tích đất 390m^2 là một phần của thửa đất số 71, tờ bản đồ số 53, tọa lạc xã Tương Bình Hiệp, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố Hiệp An 8, phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh);

+ Buộc bà Ha Thi N trả lại cho bà Dang Thi Thanh T số tiền đã nhận là 40.000.000 đồng và bồi thường cho bà T ½ số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất hiện nay do Hội đồng định giá đã định so với giá thoả thuận tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/8/2016;

+ Buộc bà Ha Thi T2 cùng với bà Bao Ngọc X, bà Bao Ngọc M, bà Bao Thi Ngoc H, bà Bao Thi Ngoc T, bà Bao Thi Ngoc A, ông Bao Thanh P, ông Bao Thanh V trả lại cho bà Dang Thi Thanh T số tiền đã nhận là 520.000.000 đồng và bồi thường cho bà T ½ số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất hiện nay do Hội đồng định giá đã định so với giá thoả thuận tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/8/2016. Bà Ha Thi T2 đã chết nên các con bà Thu phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ thay cho bà Thu.

- Người đại diện hợp pháp cho bị đơn bà Ha Thi N trình bày: Bà Ha Thi N đồng ý tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/8/2016 vô hiệu. Đối với việc giải quyết hợp đồng vô hiệu yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người đại diện hợp pháp cho ông Bao Thanh V trình bày: Ông Bao Thanh V đồng ý tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/8/2016 vô hiệu. Đối với việc giải quyết hợp đồng vô hiệu yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người đại diện hợp pháp cho ông Bao Thanh P trình bày: Ông Bao Thanh P đồng ý tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/8/2016 vô hiệu. Đối với việc giải quyết hợp đồng vô hiệu yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bà Ha Thi D và bà Phan Thi Nhu P vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt;

- Bà Bao Ngọc X, bà Bao Ngọc M, bà Bao Thi Ngoc T, bà Bao Thi Ngoc A, ông Phan Cong D đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên toà lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

1. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

1.1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Tòa án: Thẩm phán đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc thụ lý vụ án; xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng; xác minh, thu thập chứng cứ đầy đủ; tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đúng quy định.

1.2. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Người đại diện hợp pháp cho Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp cho bị đơn Ha Thi N; người đại diện hợp pháp cho ông Bao Thanh P, ông Bao Thanh V; bà Ha Thi D, bà Phan Thi Nhu P đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định tại các điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự. Bà Bao Ngọc X, bà Bao Ngọc M, bà Bao Thi Ngoc T, bà Bao Thi Ngoc A, ông Phan Cong D không chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định tại các điều 70, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc các bị đơn trả số tiền bồi thường thu hồi đất là 700.000.000 đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên toà, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 21/8/2016 là có căn cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện nguyên đơn bà Dang Thi Thanh T yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ha Thi N, bà Ha Thi T2 với bà Dang Thi Thanh T lập ngày 21/8/2016 đối với một phần thửa đất số 71, tờ bản đồ số 53, tọa lạc phường Tương Bình Hiệp, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N517542, số vào sổ cấp GCN: 411QSDĐ do UBND thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/01/1999 cho bà Ha Thi L. Căn cứ Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Đối tượng tranh chấp là một phần thửa đất số 71, tờ bản đồ số 53, tọa lạc phường Tương Bình Hiệp, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh) nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố

tụng dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều 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 Toà án năm 2025 vụ án thuộc thẩm quyền của Toà án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.3] Người tham gia tố tụng:

[1.3.1] Bị đơn bà Ha Thi T2 chết ngày 13/12/2023 theo Giấy chứng tử số 73 ngày 13/12/2023 của UBND phường Hiệp An. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Ha Thi T2 là bà Bao Ngọc X, bà Bao Ngọc M, bà Bao Thi Ngoc T, bà Bao Thi Ngoc A, ông Bao Thanh V, ông Bao Thanh P.

[1.3.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bao Thi Ngoc H chết ngày 26/6/2019. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Bao Thi Ngoc H là bà Phan Thi Nhu P, ông Phan Cong D.

[1.4] Về việc tham gia phiên toà của các đương sự: Bà Ha Thi D, bà Phan Thi Nhu P có đơn xin vắng mặt. Bà Bao Ngọc X, bà Bao Ngọc M, ông Phan Cong D, bà Bao Thi Ngoc T, bà Bao Thi Ngoc A đã được tống đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và triệu tập hợp lệ tham gia phiên toà lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

[1.5] Tại phiên tòa nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu các bị đơn trả số tiền bồi thường giải tỏa thu hồi đất là 700.000.000 đồng. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên căn cứ theo điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Ngày 08/01/1999, bà Ha Thi L được UBND thị xã Thủ Dầu Một cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N517542, số vào sổ cấp GCN 411QSDĐ đối với diện tích đất 12.540m^2 thuộc thửa số 71, tờ bản đồ số 53, toạ lạc tại xã Tương Bình Hiệp, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh). Ngày 27/06/2003, bà Ha Thi L lập di chúc đối với thửa đất 71, có nội dung: *Chỉ định người thừa kế căn nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa 71 cho bà Ha Thi N. Sau khi bà L chết thì bà Ha Thi N có trách nhiệm chia cho bà Ha Thi D 10m ngang giáp đường Bùi Ngọc Thu (chiều sâu 30m); bà Ha Thi T2 20m ngang giáp đường Bùi Ngọc Thu (chiều sâu 30m); giao cho hai người con của ông Hà Văn Lương số tiền 5.000.000 đồng; vợ con của ông Nguyễn Văn Tuấn số tiền 5.000.000 đồng; ông Đặng Văn Ba số tiền 3.000.000 đồng; ông Ngô Văn Đó số tiền 7.000.000 đồng*. Ngày 25/06/2012, bà Ha Thi L chết. Sau khi bà L chết, những người thừa kế của bà L chưa thực hiện thủ tục phân chia di sản thừa kế do bà L để lại. Hiện nay bà L vẫn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N517542, số vào sổ cấp GCN 411QSDĐ thuộc thửa số 71, tờ bản đồ số 53, toạ lạc tại xã Tương Bình Hiệp, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh).

[2.2] Bà Ha Thi L chết 25/6/2012, theo Giấy chứng tử số 37, quyển số 01/2012. Căn cứ tờ tường trình quan hệ nhân thân của bà Ha Thi L do Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thủ Dầu Một cung cấp thể hiện: Cha bà Ha Thi L là cụ Hà Văn L1 (đã chết năm 1934), mẹ là cụ Hồ Thị V (đã chết năm 1975). Bà Ha Thi L có 03 người con gồm: bà Ha Thi D sinh năm 1937; bà Ha Thi T2 sinh năm 1944 và bà Ha Thi N sinh năm 1961. Như vậy, những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Ha Thi L còn sống tại thời điểm xét xử sơ thẩm gồm bà Ha Thi N và bà Ha Thi D.

[2.3] Bà Ha Thi T2, sinh năm 1944, chết ngày 11/12/2023 theo Giấy chứng tử số 73 ngày 13/12/2023 tại UBND phường Hiệp An, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Mẹ bà Ha Thi T2 là bà Ha Thi L (chết năm 2012), cha vô danh. Bà Ha Thi T2 có những người con gồm: bà Bao Ngọc X, bà Bao Ngọc M; bà Bao Thi Ngoc H (đã chết ngày 26/6/2019, bà Hạnh có chồng là ông Phan Công T1 đã ly hôn; có hai người con gồm: Phan Cong D và Phan Thi Nhu P); bà Bao Thi Ngoc T, bà Bao Thi Ngoc A; ông Bao Thanh V và ông Bao Thanh P. Như vậy, những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Ha Thi T2 tại thời điểm xét xử sơ thẩm gồm bà Bao Ngọc X, bà Bao Ngọc M; bà Bao Thi Ngoc T, bà Bao Thi Ngoc A; ông Bao Thanh V và ông Bao Thanh P.

[2.4] Trong vụ án này, các đương sự không yêu cầu Tòa án phân chia di sản của bà Ha Thi L để lại nên Hội đồng xét xử không xem xét Di chúc lập ngày 27/06/2003 của bà Ha Thi L và việc phân chia di sản do bà L để lại. Trường hợp người thừa kế của bà L có tranh chấp đối với di sản bà L để lại thì được khởi kiện thành một vụ án khác.

[2.5] Ngày 21/8/2016, bà Ha Thi N, bà Ha Thi T2, các con bà Thu gồm: bà Bao Ngọc X, bà Bao Ngọc M, bà Bao Thi Ngoc H, bà Bao Thi Ngoc T, bà Bao Thi Ngoc A, ông Bao Thanh V, ông Bao Thanh P cùng với bà Dang Thi Thanh T ký hợp đồng mua bán đất (chuyển nhượng quyền sử dụng đất) có nội dung: Bà Ha Thi T2 và các con chuyển nhượng 13m ngang giáp đường Bùi Ngọc Thu, chiều sâu vào 30m, diện tích là 390m^2 (một phần đất được thừa kế của bà Ha Thi L) cho bà Dang Thi Thanh T; bà Ha Thi N chuyển nhượng 01m ngang giáp đường Bùi Ngọc Thu, chiều sâu vào 30m, diện tích là 30m^2 (một phần đất được thừa kế theo Di chúc của bà Ha Thi L) cho bà Dang Thi Thanh T. Tổng diện tích chuyển nhượng là 420m^2 tại khu 8, Hiệp An, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, mục đích sử dụng trồng cây lâu năm, thời hạn 9/2041; giá chuyển nhượng 420m^2 là 560.000.000 đồng (tương đương với 40.000.000 đồng 01 mét ngang). Hợp đồng mua bán đất ngày 21/8/2016 có chữ ký và dấu vân tay của bên bán gồm: bà Ha Thi N, bà Ha Thi T2 và các con bà Ha Thi T2 gồm bà Bao Ngọc X, bà Bao Ngọc M, bà Bao Thi Ngoc H, bà Bao Thi Ngoc T, bà Bao Thi Ngoc A, ông Bao Thanh V, ông Bao Thanh P; chữ ký bên bán là bà Dang Thi Thanh T.

[2.5.1] Xét về hình thức: Hợp đồng mua bán đất lập ngày 21/8/2015 được đánh máy, không có công chứng, chứng thực là không tuân thủ về hình thức quy định tại Điều 124, Điều 689 Bộ luật dân sự 2005.

[2.5.2] Xét về nội dung: Ngày 08/01/1999, bà Ha Thi L được UBND thị xã Thủ Dầu Một cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N517542, số vào sổ cấp GCN 411QSDĐ đối với diện tích đất 12.540m^2 thuộc thửa số 71, tờ bản đồ số 53, toạ lạc tại xã Tương Bình Hiệp, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh). Ngày 27/06/2003, bà Ha Thi L lập di chúc đối với thửa đất 71. Ngày 25/06/2012, bà Ha Thi L chết. Sau khi bà L chết, những người thừa kế của bà L chưa thực hiện thủ tục phân chia di sản thừa kế do bà L để lại, bà Ha Thi L vẫn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 71. Tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng bà Ha Thi N, bà Ha Thi T2 cùng bà Bao Ngọc X, bà Bao Ngọc M, bà Bao Thi Ngoc H, bà Bao Thi Ngoc T, bà Bao Thi Ngoc A, ông Bao Thanh V, ông Bao Thanh P chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 71 nên chưa đủ điều kiện thực hiện quyền của chủ sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 nhưng vẫn chuyển nhượng đất cho bà Dang Thi Thanh T là không tuân thủ đúng quy định của Luật đất đai năm 2013. Căn cứ các điều 122, 124, 127, 128, 134 của Bộ luật dân sự năm 2005 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/8/2016, giữa bà Ha Thi N, bà Ha Thi T2, các con bà Thu gồm: bà Bao Ngọc X, bà Bao Ngọc M, bà Bao Thi Ngoc H, bà Bao Thi Ngoc T, bà Bao Thi Ngoc A, ông Bao Thanh V, ông Bao Thanh P cùng với bà Dang Thi Thanh T là vô hiệu.

[2.5.3] Theo khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu quy định *"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...Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường"*. Xét thấy, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/8/2016, bà Dang Thi Thanh T đã giao cho bà Ha Thi N số tiền 40.000.000 đồng; bà Ha Thi T2 và các con bà Thu số tiền 520.000.000 đồng, đồng thời bà Ha Thi N và bà Ha Thi T2 đã giao cho bà Dang Thi Thanh T phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 438.7m^2 (đất trồng cây lâu năm: 385m^2; đất trong CGĐĐ: 53.7m^2). Do đó, bà Ha Thi N phải có trách nhiệm trả lại cho bà Dang Thi Thanh T số tiền 40.000.000 đồng; bà Ha Thi T2 đã chết nên những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án cũng là người thừa kế của bà Ha Thi T2 phải có trách nhiệm trả lại cho bà Dang Thi Thanh T số tiền 520.000.000 đồng. Đối với phần đất diện tích 438.7m^2 (đất trồng cây lâu năm: 385m^2; đất trong CGĐĐ: 53.7m^2) mặc dù do B N và bà Thu giao cho bà T nhưng thuộc quyền sử dụng của bà Ha Thi L, sau khi bà L chết những người thừa kế của bà L chưa thực hiện phân chia di sản thừa kế nên bà T phải có trách nhiệm trả lại cho những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Ha Thi L là bà Ha Thi N và bà Ha Thi D.

[2.5.4] Đối với các cây trồng và các tài sản trên đất do bà Dang Thi Thanh T tạo lập, bà T đồng ý giao lại cho những người thừa kế của bà Ha Thi L và không yêu cầu bồi thường giá trị, đây là sự tự nguyện của bà T nên ghi nhận.

[2.5.5] Xét thấy, khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2016, các bên biết bà Ha Thi T2, bà Ha Thi N chưa được cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất mà vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng nên cả hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại theo chệnh lệch giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử, cụ thể: Theo thoả thuận ngày 21/8/2016, giá trị 420m^2 đất là 560.000.000 đồng (tương đương 40.000.000 đồng/mét ngang), loại đất chuyển nhượng là đất trồng cây lâu năm. Theo biên bản định giá ngày 15/10/2025 đất trồng cây lâu năm có giá 14.000.000 đồng/m^2 x 420m^2 = 5.880.000.000 đồng. Giá trị chênh lệch: 5.880.000.000 đồng – 560.000.000 đồng = 5.320.000.000 đồng. Số tiền chênh lệch bà Dang Thi Thanh T được nhận: 5.320.000.000 đồng : 2 = 2.660.000.000 đồng, tương đương với 6.333.333 đồng/m^2. Theo hợp đồng ngày 21/8/2016, diện tích đất bà Ha Thi T2 chuyển nhượng cho bà Dang Thi Thanh T là 390m^2 x 6.333.333 đồng/m^2 = 2.470.000.000 đồng; diện tích đất bà Ha Thi N chuyển nhượng cho bà Dang Thi Thanh T là 30m^2 x 6.333.333 đồng/m^2 = 190.000.000 đồng. Như vậy, bà Ha Thi N phải bồi thường cho bà T số tiền 190.000.000 đồng; những người thừa kế của bà Ha Thi T2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm bà Bao Ngọc X, bà Bao Ngọc M, bà Bao Thi Ngoc H (người thừa kế của bà Bao Thi Ngoc H: ông Phan Cong D và bà Phan Thi Nhu P), bà Bao Thi Ngoc T, bà Bao Thi Ngoc A, ông Bao Thanh V, ông Bao Thanh P bồi thường cho bà Dang Thi Thanh T số tiền 2.470.000.000 đồng.

Như vậy, bà Ha Thi N phải trả cho bà Dang Thi Thanh T số tiền 230.000.000 đồng; những người thừa kế của bà Ha Thi T2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm bà Bao Ngọc X, bà Bao Ngọc M, bà Bao Thi Ngoc H (người thừa kế của bà Bao Thi Ngoc H: ông Phan Cong D và bà Phan Thi Nhu P), bà Bao Thi Ngoc T, bà Bao Thi Ngoc A, ông Bao Thanh V, ông Bao Thanh P phải trả cho bà Dang Thi Thanh T số tiền 2.990.000.000 đồng.

[3] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ.

[4] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và sao lục hồ sơ là 2.914.881 đồng, mỗi bên phải chịu 1.457.440 đồng.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các điều 91, 92, 93, 95, 144, 147, 228, 238, 271, 273 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 hoà giải, đối thoại tại Toà án năm 2025;

- Căn cứ các điều 122, 124, 127, 128, 134, 689 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ các điều 167, 168, 188 Luật đất đai 2013.

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dang Thi Thanh T về việc yêu cầu bà Ha Thi N, Ha Thi T2 trả lại số tiền bồi thường thu hồi đất là 700.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dang Thi Thanh T đối với bị đơn bà Ha Thi N và bà Ha Thi T2 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

- Tuyên bố hợp đồng mua bán đất (chuyển nhượng quyền sử dụng đất) lập ngày 21/8/2016 giữa bà Dang Thi Thanh T với bà Ha Thi N, bà Ha Thi T2 cùng với các con bà Ha Thi T2 gồm bà Bao Ngọc X, bà Bao Ngọc M, bà Bao Thi Ngoc H, bà Bao Thi Ngoc T, bà Bao Thi Ngoc A, ông Bao Thanh P, ông Bao Thanh V vô hiệu.

- Buộc bà Dang Thi Thanh T trả lại cho những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Ha Thi L là bà Ha Thi N và Ha Thi D diện tích đất 438,7m^2 thuộc một phần thửa số 71, tờ bản đồ số 53, tọa lạc phường Tương Bình Hiệp, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N517542, số vào sổ cấp GCN 411QSDĐ cấp ngày 08/01/1999 cho bà Ha Thi L (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Buộc bà Ha Thi N phải trả cho bà Dang Thi Thanh T số tiền 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng) và bồi thường cho bà T 190.000.000đ (một trăm chín mươi triệu đồng). Tổng số tiền là 230.000.000đ (hai trăm ba mươi triệu đồng);

- Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Ha Thi T2 (trong phạm vi di sản thừa kế do bà Thu để lại) gồm bà Bao Ngọc X, bà Bao Ngọc M, bà Bao Thi Ngoc T, bà Bao Thi Ngoc A, ông Bao Thanh V, ông Bao Thanh P, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Bao Thi Ngoc H là bà Phan Thi Nhu P, ông Phan Cong D (trong phạm vi di sản thừa kế do bà Hạnh để lại) phải trả cho bà Dang Thi Thanh T số tiền 520.000.000đ (năm trăm hai mươi triệu đồng) và bồi thường cho bà T 2.470.000.000đ (hai tỷ bốn trăm bảy mươi triệu đồng). Tổng số tiền là 2.990.000.000đ (hai tỷ chín trăm chín mươi triệu đồng).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng:

- Bà Dang Thi Thanh T phải chịu 1.457.440đ (một triệu bốn trăm năm mươi bảy nghìn bốn trăm bốn mươi đồng), được khấu trừ vào số tiền bà T đã nộp tạm ứng tại Toà án.

- Bà Ha Thi N và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Ha Thi T2 gồm bà Bao Ngọc X, bà Bao Ngọc M, bà Bao Thi Ngoc T, bà Bao Thi Ngoc A, ông Bao Thanh V, ông Bao Thanh P, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Bao Thi Ngoc H là bà Phan Thi Nhu P, ông Phan Cong D phải nộp 1.457.440đ (một triệu bốn trăm năm mươi bảy nghìn bốn trăm bốn mươi đồng) để trả lại cho bà Dang Thi Thanh T.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Ha Thi N được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Ha Thi T2 (trong phạm vi di sản thừa kế do bà Thu để lại) gồm bà Bao Ngọc X, bà Bao Ngọc M, bà Bao Thi Ngoc T, bà Bao Thi Ngoc A, ông Bao Thanh V, ông Bao Thanh P, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Bao Thi Ngoc H là bà Phan Thi Nhu P, ông Phan Cong D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 81.700.000đ (tám mươi mốt triệu bảy trăm nghìn đồng).

- Trả lại cho bà Dang Thi Thanh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số AA/2021/0001174 ngày 15/4/2022.

4. Đương sự có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 15 – TP. Hồ Chí Minh;
- THADS Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

V Thị Nga