TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 10 -** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 720/2025/DS-ST
Ngày: 26/9/2025
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Văn Cơ.**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Phan Thị Dòn**.

2. Ông **Vũ Huy Hoàng.**

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Đào Văn Long –** Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà **Vũ Thị Thái** - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 737/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 267/2025/QĐXXST-DS ngày 08/08/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 290/2025/QĐST – DS ngày 04/9/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Vũ Thị H, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số 27 đường 28, Phường Hiệp B (Phường Hiệp B Chánh cũ), Thành phố Hồ Chí M.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phan Văn Ngoan; sinh năm 1977; địa chỉ liên hệ: Lầu 1, 141 đường Nguyễn Thị Nhung, Phường Hiệp B, Thành phố Hồ Chí M.

- Bị đơn: Ông Phan Văn Th, sinh năm 1978 và bà Phan Thị Cẩm L, sinh năm 1982; Cùng địa chỉ: 596 đường Liên ấp 6-2, ấp 19, xã Vĩnh L *(xã Vĩnh L A cũ)*, Tp. Hồ Chí M.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Phan Văn Kh, sinh năm 1954, bà Nguyễn Thị M, bà Phan Thanh H, ông Phan Minh T, bà Phan Thị Thanh Th, ông Phan Văn Tr, ông Huỳnh Văn Ph, ông Đỗ Đắc Đ; cùng địa chỉ: A5/26 ấp 12, xã Vĩnh L (ấp 1, xã Vĩnh L A cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông Phan Văn Ngoan có mặt, ông Phan Văn Th, bà Phan Thị Cẩm L, ông Phan Văn Kh, bà Nguyễn Thị M, bà Phan Thanh H, ông Phan Minh T, bà Phan Thị Thanh Th, ông Phan Văn Tr, ông Huỳnh Văn Ph, ông Đỗ Đắc Đ đều vắng mặt không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, các bản tự khai, biên bản về việc không tiến hành hòa giải được và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Vũ Thị H là ông Phan Văn Ngoan trình bày:

Vào ngày 02/6/2011, bà Vũ Thị H có ký kết 02 (hai) Giấy nhận cọc và mua bán với vợ chồng ông Phan Văn Th và bà Phan Thị Cẩm L, sinh năm 1982 để đặt cọc mua 02 (hai) lô đất được ký hiệu B6 = 4 x 15 = 60 m^2 và B7 = 4 x 15 = 60 m^2, thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 73, tọa lạc tại Xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh (nay là xã Vĩnh Lộc), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 146237, số vào sổ cấp GCN H 02678/7013923 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/3/2008 cho hộ Phan Văn Kh. Cùng ngày, bà Hoa và người thân của bà Phan Thị Cẩm L là ông Phan Văn Kh, sinh năm 1954 tiếp tục ký kết với nhau Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 (hai) lô đất nêu trên nhằm hợp thức hóa giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoa với ông Thành và bà Loan như nêu trên, ông Khai không nhận tiền mà ông Thành và bà Loan là người đứng ra nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Để nhận chuyển nhượng 02 (hai) lô đất nêu trên từ ông Thành và bà Loan, bà Hoa đã đặt cọc và thanh toán đối với mỗi lô đất số tiền là 141.000.000 đồng (một trăm bốn mươi mốt triệu đồng). Tổng cộng số tiền bà Hoa đã đặt cọc và thanh toán cho ông Thành và bà Loan vào ngày 02/06/2011 là 282.000.000 đồng (hai trăm tám mươi hai triệu đồng). Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/06/2011, ông Thành và bà Loan có nghĩa vụ giao 02 (hai) lô đất cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bà Hoa khi ông Thành và bà Loan sau khi nhận đủ số tiền trên. Sau khi nhận đủ tiền từ bà Hoa, ông Phan Văn Th và bà Phan Thị Cẩm L không làm văn bản bàn giao đất cho bà Vũ Thị H mà chỉ đưa bà Hoa ra phần đất chuyển nhượng để chỉ ranh đất và bàn giao bằng lời nói. Tuy nhiên, thời gian trôi qua đã hơn 10 (mười) năm nhưng ông Thành và bà Loan vẫn không thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng làm thủ tục tách thửa và đăng ký biến động đất đai để sang tên quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị H đối với 02 (hai) lô đất nêu trên. Bà Hoa đã nhiều lần liên hệ ông Thành và bà Loan để yêu cầu thực hiện đúng như thỏa thuận giữa 02 bên đã ký trong Giấy nhận cọc và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đã ký nhưng ông Thành và bà Loan không thực hiện.

Đến thời điểm hiện tại, ông Thành và bà Loan vẫn không có thiện chí tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng 02 (hai) lô đất nêu trên cho bà Hoa như đã cam kết.

Nhận thấy, ông Phan Văn Th và bà Phan Thị Cẩm L không phải là người chủ sử dụng hợp pháp đối với 02 (hai) lô đất nêu trên, đất chuyển nhượng tại các hợp đồng nêu trên là của hộ ông Phan Văn Kh, ông Khai và ông Thành, bà Loan không được các thành viên trong hộ ủy quyền chuyển nhượng hay đồng ý chuyển nhượng nên các giao

dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Khai với bà Hoa và ông Thành, bà Loan với bà Hoa đều là vô hiệu.

Bà Hoa cũng xác định và cam kết toàn bộ số tiền mà bà dùng để nhận chuyển nhượng 02 lô đất từ ông Phan Văn Th và bà Phan Thị Cẩm là tài sản riêng của bà Hoa không liên quan đến ai trong gia đình của bà Hoa hay ai khác.

Nay bà Vũ Thị H đề nghị Tòa án xem xét giải quyết:

- Tuyên Giấy nhận cọc ngày 02/6/2011 và Giấy nhận cọc và mua bán ngày 02/6/2011 đều xác lập giữa bà Vũ Thị H với ông Phan Văn Th, bà Phan Thị Cẩm L về việc chuyển nhượng 02 lô đất B6, B7 mỗi lô diện tích 60m^2, thuộc thửa 81, tờ bản đồ số 73 (tài liệu BĐĐC), tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

- Tuyên 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 02/6/2011 cùng xác lập ký kết giữa bà Vũ Thị H và ông Phan Văn Kh đối với 02 lô đất mỗi lô đều có diện tích 60m^2, thuộc thửa 81, tờ bản đồ số 73 (tài liệu BĐĐC), tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

- Buộc ông Phan Văn Th, bà Phan Thị Cẩm L có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Vũ Thị H số tiền đã nhận chuyển nhượng là: 282.000.000đ (hai trăm tám mươi hai triệu đồng). Đồng thời, bà Vũ Thị H yêu cầu ông Phan Văn Th, bà Phan Thị Cẩm L có trách nhiệm liên đới bồi thường cho bà Hoa tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất số tiền là: 445.325.000đồng, tổng cộng là: 727.325.000đ (bảy trăm hai mươi bảy triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Ngoài ra, ông Phan Văn Ngoan không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai ngày 29/5/2025 và biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 29/5/2025, bị đơn là ông Phan Văn Th trình bày:

Vào ngày 02/6/2011, ông Thành có ký kết 02 (hai) Giấy nhận cọc và mua bán với bà Vũ Thị H để nhận đặt cọc mua 02 (hai) lô đất được ký hiệu B6 = 4 x 15 = 60 m^2 và B7 = 4 x 15 = 60 m^2, thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 73, tọa lạc tại Xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, đất có nguồn gốc là của hộ ông Phan Văn Kh đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 146237, số vào sổ cấp GCN H 02678/7013923 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 04/3/2008 và ông đã mua của ông Phan Văn Kh rồi chuyển nhượng lại cho bà Vũ Thị H bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực. Đất ông chuyển nhượng cho bà Hoa với giá là: 282.000.000đồng, ông đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng từ và Vũ Thị H đối với số tiền nêu trên.

Nay bà Vũ Thị H có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết những nội dung sau:

- Tuyên Giấy nhận cọc ngày 02/6/2011 và Giấy nhận cọc và mua bán ngày 02/6/2011 đều xác lập giữa bà Vũ Thị H với ông Phan Văn Th, bà Phan Thị Cẩm L về việc chuyển nhượng 02 lô đất B6, B7 mỗi lô diện tích 60m^2, thuộc thửa 81, tờ bản đồ số 73 (tài liệu BĐĐC), tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

- Tuyên 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 02/6/2011 cùng xác lập ký kết giữa bà Vũ Thị H và ông Phan Văn Kh đối với 02 lô đất mỗi lô đều có diện tích 60m^2, thuộc thửa 81, tờ bản đồ số 73 (tài liệu BĐĐC), tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

- Buộc ông Phan Văn Th, bà Phan Thị Cẩm L có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Vũ Thị H số tiền đã nhận chuyển nhượng là: 282.000.000đ (hai trăm tám mươi hai triệu đồng). Đồng thời, bà Vũ Thị H yêu cầu ông Phan Văn Th, bà Phan Thị Cẩm L có trách nhiệm liên đới bồi thường cho bà Hoa tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất số tiền là: 445.325.000đồng, tổng cộng là: 727.325.000đ (bảy trăm hai mươi bảy triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Đối với yêu cầu khởi kiện nêu trên của bà Vũ Thị H thì ông Thành có ý kiến như sau: Ông không đồng ý trả lại tiền cho bà Vũ Thị H và ông xin cam kết phần đất ông chuyển nhượng cho bà Vũ Thị H là không có tranh chấp, nếu có ai tranh chấp ông hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Ngoài ra, ông Phan Văn Th không trình bày gì thêm.

Bị đơn là bà Phan Thị Cẩm L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là: ông Phan Văn Kh, bà Nguyễn Thị M, bà Phan Thanh H, ông Phan Minh T, bà Phan Thị Thanh Th, ông Phan Văn Tr, ông Huỳnh Văn Ph, ông Đỗ Đắc Đ mặc dù đã được Tòa án triệu tập, thông báo hợp lệ nhưng đều vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng vụ án và không thể hiện ý kiến gì trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị H. Tuyên Giấy nhận cọc ngày 02/6/2011 và Giấy nhận cọc và mua bán ngày 02/6/2011 đều xác lập giữa bà Vũ Thị H với ông Phan Văn Th, bà Phan Thị Cẩm L về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 lô đất B6, B7 mỗi lô diện tích 60m^2, thuộc thửa 81, tờ bản đồ số 73 (tài liệu BĐĐC), tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc (Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh cũ), Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Tuyên 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 02/6/2011 cùng xác lập ký kết giữa bà Vũ Thị H và ông Phan Văn Kh đối với 02 lô đất mỗi lô đều có diện tích 60m^2, thuộc thửa 81, tờ bản đồ số 73 (tài liệu BĐĐC), tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc (Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh cũ), Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Buộc ông Phan Văn Th, bà Phan Thị Cẩm L có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Vũ Thị H số tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: 282.000.000đ (hai trăm tám mươi hai triệu đồng). Đồng thời, buộc ông Phan Văn Th và bà Phan Thị Cẩm L có trách nhiệm liên đới bồi thường cho bà Vũ Thị H tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất số tiền là: 445.325.000đồng, tổng cộng là: 727.325.000đ (bảy trăm hai mươi bảy triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng). Về án phí: Đương sự chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: nguyên đơn bà Vũ Thị H khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Phan Văn Th và bà Phan Thị Cẩm L, tài sản tranh chấp là phần đất tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự:

Bị đơn là bà Phan Thị Cẩm L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là: ông Phan Văn Kh, bà Nguyễn Thị M, bà Phan Thanh H, ông Phan Minh T, bà Phan Thị Thanh Th, ông Phan Văn Tr, ông Huỳnh Văn Ph, ông Đỗ Đắc Đ đều vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà Phan Thị Cẩm L, ông Phan Văn Kh, bà Nguyễn Thị M, bà Phan Thanh H, ông Phan Minh T, bà Phan Thị Thanh Th, ông Phan Văn Tr, ông Huỳnh Văn Ph, ông Đỗ Đắc Đ theo quy định tại các Điều 227, Điều 228 và Điều 238 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về thời hiệu khởi kiện của vụ án: Do không có đương sự nào đề nghị áp dụng thời hiệu, căn cứ quy định tại Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án không xem xét về thời hiệu đối với vụ kiện này.

[4] Về áp dụng pháp luật: Do giao dịch dân sự của các bên đương sự đang thực hiện có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 nên Tòa án áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[5] Xét thấy các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp mà bị đơn không có phản đối hoặc có phản đối do đó căn cứ theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì nguyên đơn không cần phải chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp. Mặt khác, tại khoản 2 và khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 có quy định: *"2. Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải chứng minh sự phản đối đó là có căn cứ và phải đưa ra chứng cứ để chứng minh", "4. Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đầy đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc".* Bị đơn ông Phan Văn Th trong quá trình tham gia tố tụng vụ án đã có bản tự khai và lời trình bày thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị H, bị đơn bà Phan Thị Cẩm L vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại tòa án và không có ý kiến gì phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị H.

[6] Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn và các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập được để xét xử vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ của Văn Phòng đăng ký đất đai Thành Phố Hồ Chí Minh Chi nhánh huyện Bình Chánh cung cấp tại Công văn số 2934/CNBD-LT ngày 24/4/2025 thể hiện: "phần đất tranh chấp diện tích 120m^2, thuộc một phần thửa 81, tờ bản đồ số 73 (BĐĐC), xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H02678/7013933 ngày 04/3/2008 theo

bản vẽ số: 01-Đ ĐHL/2024 ngày 08/01/2025 do Công ty TNHH đo đạc – Thiết kế - Xây dựng dịch vụ bất động sản Hoàng Long lập; Hiện nay, trên cơ sở dữ liệu của Chi nhánh chưa tìm thấy thông tin tách thửa cấp Giấy chứng nhận đối với phần đất một phần thửa 81 nêu trên". Tại công văn số: 137/CNBC-ĐKCGCN ngày 08/5/2025 của Văn Phòng đăng ký đất đai Thành Phố Hồ Chí Minh Chi nhánh huyện Bình Chánh cung cấp " Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H02678/7013933 ngày 04/3/2008 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho hộ ông Phan Văn Kh gồm thửa đất số 81(LUA: 4383,6m^2), tờ bản đồ số 73 (BĐĐC), xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh; Ngày 23/01/2010 đã cập nhật biến động do tách một phần thửa đất số 81 và được cấp sang Giấy chứng nhận mới. Diện tích còn lại trên Giấy chứng nhận: 2386,6 m^2 đã chuyển sang mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm"; Kết quả đo đạc của Công ty TNHH đo đạc – Thiết kế - Xây dựng dịch vụ bất động sản Hoàng Long thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí lập ngày 20/12/2024 thì phần đất các bên tranh chấp có diện tích 117.5m^2 thuộc một phần thửa 81, tờ bản đồ số 73 (theo tài liệu BĐĐC), bộ địa chính xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và các tài liệu, chứng cứ các bên cung cấp. Đã có cơ sở xác định, nguồn gốc đất các bên tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông Phan Văn Kh.

[7] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị H, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là bà Vũ Thị H có người đại diện theo ủy quyền là ông Phan Văn Ngoan yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên Giấy nhận cọc ngày 02/6/2011 và Giấy nhận cọc và mua bán ngày 02/6/2011 đều xác lập giữa bà Vũ Thị H với ông Phan Văn Th, bà Phan Thị Cẩm L về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 lô đất B6, B7 mỗi lô diện tích 60m^2, thuộc thửa 81, tờ bản đồ số 73 (tài liệu BĐĐC), tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc (Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh cũ), Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Tuyên 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 02/6/2011 cùng xác lập ký kết giữa bà Vũ Thị H và ông Phan Văn Kh đối với 02 lô đất mỗi lô đều có diện tích 60m^2, thuộc thửa 81, tờ bản đồ số 73 (tài liệu BĐĐC), tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc (Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh cũ), Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Buộc ông Phan Văn Th, bà Phan Thị Cẩm L có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Vũ Thị H số tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: 282.000.000đ (hai trăm tám mươi hai triệu đồng). Đồng thời, buộc ông Phan Văn Th và bà Phan Thị Cẩm L có trách nhiệm liên đới bồi thường cho bà Vũ Thị H tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất số tiền là: 445.325.000đồng, tổng cộng là: 727.325.000đ (bảy trăm hai mươi bảy triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng), trả một lần ngay khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo nội dung hợp đồng mà phía nguyên đơn là bà Vũ Thị H có người đại diện theo ủy quyền là ông Phan Văn Ngoan cung cấp và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Giữa bà Vũ Thị H và ông Phan Văn Th, bà Phan Thị Cẩm L có xác lập: Hợp đồng là Giấy nhận cọc ngày 02/6/2011 và Giấy nhận cọc và mua bán ngày 02/6/2011 về việc ông Phan Văn Th, bà Phan Thị Cẩm L chuyển nhượng cho bà Vũ Thị H 02 lô đất B6, B7 mỗi lô diện tích 60m^2, thuộc thửa 81, tờ bản đồ số 73 (tài liệu BĐĐC), tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc (Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh cũ), Thành phố Hồ Chí Minh; đồng thời, bà Vũ Thị H còn ký xác lập với ông Phan

Văn Kh 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 02/6/2011 đối với 02 lô đất mỗi lô đều có diện tích 60m^2, thuộc thửa 81, tờ bản đồ số 73 (tài liệu BĐĐC), tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc (Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh cũ), Thành phố Hồ Chí Minh đây là phần đất mà ông Thành, bà Loan đã nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng từ bà Hoa. Theo đó, ông Phan Văn Th và bà Phan Thị Cẩm L nhận số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên từ bà Vũ Thị H với số tiền nhận chuyển nhượng tổng cộng là: 282.000.000đ (hai trăm tám mươi hai triệu đồng). Các bên thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật. Bà Vũ Thị H có giao cho ông Phan Văn Th và bà Phan Thị Cẩm L tổng số tiền là: 282.000.000đ (hai trăm tám mươi hai triệu đồng) theo đúng nội dung cam kết thỏa thuận trong hợp đồng, ông Thành và bà Loan xác nhận đã nhận đủ số tiền nêu trên và có bàn giao đất cho bà Vũ Thị H bằng hình thức chỉ ranh lô đất và cắm cọc, hai bên không làm biên bản bàn giao đất. Còn hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Hoa với ông Khai là nhằm hợp thức hóa việc chuyển nhượng đất theo giấy nhận cọc giữa ông Thành, bà Loan với bà Hoa nên bà Hoa không giao tiền cho ông Khai. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Phan Văn Th, bà Phan Thị Cẩm L với bà Vũ Thị H và ông Phan Văn Kh làm bằng văn bản có ký xác nhận của các bên nhưng không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Nhận thấy, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay không có công chứng, chứng thực và tại thời điểm ký kết hợp đồng, thửa đất nêu trên do hộ ông Phan Văn Kh sử dụng. Ông Phan Văn Th, bà Phan Thị Cẩm L, ông Phan Văn Kh không phải là người chủ sử dụng đất đối với toàn bộ phần đất mà ông Phan Văn Th, bà Phan Thị Cẩm L, ông Phan Văn Kh chuyển nhượng cho bà Vũ Thị H, ông Thành, bà Loan, ông Khai cũng không được các thành viên trong hộ ông Phan Văn Kh cùng chung quyền sử dụng đất ủy quyền cho ông Thành, bà Loan, ông Khai đứng ra xác lập giao dịch, ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị H. Do đó, giao dịch này vi phạm về mặt hình thức, vi phạm về mặt chủ thể và vi phạm điều cấm của Luật nên bà Vũ Thị H đã có yêu cầu khởi kiện như trên là có cơ sở xem xét.

[8] Xét về nội dung và hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy nhận cọc ngày 02/6/2011 và Giấy nhận cọc và mua bán ngày 02/6/2011 về việc ông Phan Văn Th, bà Phan Thị Cẩm L chuyển nhượng cho bà Vũ Thị H 02 lô đất B6, B7 mỗi lô diện tích 60m^2, thuộc thửa 81, tờ bản đồ số 73 (tài liệu BĐĐC), tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc (Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh cũ), Thành phố Hồ Chí Minh; 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 02/6/2011 cùng xác lập ký kết giữa bà Vũ Thị H với ông Phan Văn Kh đối với 02 lô đất mỗi lô đều có diện tích 60m^2, thuộc thửa 81, tờ bản đồ số 73 (tài liệu BĐĐC), tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc (Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng thì phần đất chuyển nhượng nêu trên là do hộ ông Phan Văn Kh là chủ sử dụng đất hợp pháp. Ông Thành, bà Loan, ông Khai chuyển nhượng cho bà Vũ Thị H trong khi ông Thành, bà Loan, ông Khai chưa được các thành viên trong hộ Lê Văn Cần ủy quyền hợp pháp cho ông Cần đứng ra xác lập, ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ cho bà Vũ Thị H là chưa tuân thủ theo quy định pháp luật. Tại điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 có quy định về quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất như sau:*" Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng*

quyền sử dụng đất, quyền sử dụng dất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này". Hình thức của 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Phan Văn Th, bà Phan Thị Cẩm L với bà Vũ Thị H và 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Phan Văn Kh và bà Vũ Thị H không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Tại khoản 2 Điều 117 Bộ Luật dân sự năm 2015 quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự: *"Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định"*. Mặt khác, tại khoản 2 Điều 119 Bộ Luật dân sự năm 2015 quy định về hình thức giao dịch dân sự như sau: *"Trường hợp luật có quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực, đăng ký thì phải tuân theo quy định đó"*. Hơn nữa, tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu: *"Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 của Bộ luật này thì vô hiệu, trừ trường hợp bộ luật này có quy định khác"*. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy nhận cọc ngày 02/6/2011 và Giấy nhận cọc và mua bán ngày 02/6/2011 về việc ông Phan Văn Th, bà Phan Thị Cẩm L chuyển nhượng cho bà Vũ Thị H 02 lô đất B6, B7 mỗi lô diện tích 60m^2, thuộc thửa 81, tờ bản đồ số 73 (tài liệu BĐĐC), tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc (Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh cũ), Thành phố Hồ Chí Minh; 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 02/6/2011 cùng xác lập ký kết giữa bà Vũ Thị H với ông Phan Văn Kh đối với 02 lô đất mỗi lô đều có diện tích 60m^2, thuộc thửa 81, tờ bản đồ số 73 (tài liệu BĐĐC), tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc (Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh cũ), Thành phố Hồ Chí Minh bị vô hiệu về hình thức và nội dung.

[9] Xét sau khi ông Thành, bà Loan với bà Hoa xác lập 02 hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất hai bên đã xác nhận giao nhận đủ số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng, tổng cộng số tiền là: 282.000.000đồng vào ngày 02/06/2011. Như vậy, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành, phía nguyên đơn và bị đơn đã chuyển từ giai đoạn nhận cọc sang việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án xác định quan hệ tranh chấp của các bên đương sự là "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là có cơ sở. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác nhận hai bên chưa lập biên bản bàn giao đất mà chỉ nói bằng miệng nên Hội đồng xét xử không đặt ra việc phải tuyên giao trả lại phần đất chuyển nhượng mà chỉ xem xét đối với yêu cầu về hoàn trả lại số tiền là: 282.000.000đồng (hai trăm tám mươi hai triệu đồng) mà các bên đã giao nhận và số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là: 445.325.000đồng, tổng cộng là: 727.325.000đ (bảy trăm hai mươi bảy triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

[10] Về việc xác định lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

Xét việc các bên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có chứng nhận của tổ chức hành nghề công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và tại thời điểm chuyển nhượng cả ông Phan Văn Th, bà Phan Thị Cẩm L, ông Phan Văn Kh không phải là chủ sử dụng hợp pháp đối với toàn bộ phần quyền sử dụng đất mà hộ ông Phan Văn Kh được cơ quan nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Thành, bà Loan, ông Khai cũng không được các thành viên trong hộ

ông Phan Văn Kh ủy quyền để đại diện cho hộ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị H. Chứng cứ vụ án là Giấy nhận cọc ngày 02/6/2011 và Giấy nhận cọc và mua bán ngày 02/6/2011 về việc ông Phan Văn Th, bà Phan Thị Cẩm L chuyển nhượng cho bà Vũ Thị H 02 lô đất B6, B7 mỗi lô diện tích 60m^2, thuộc thửa 81, tờ bản đồ số 73 (tài liệu BĐĐC), tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc (Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh cũ), Thành phố Hồ Chí Minh; 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 02/6/2011 cùng xác lập ký kết giữa bà Vũ Thị H với ông Phan Văn Kh đối với 02 lô đất mỗi lô đều có diện tích 60m^2, thuộc thửa 81, tờ bản đồ số 73 (tài liệu BĐĐC), tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc (Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh cũ), Thành phố Hồ Chí Minh mà các bên giao dịch chuyển nhượng đã được nhà nước cấp cho hộ ông Phan Văn Kh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H02678/7013933 ngày 04/3/2008 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho hộ ông Phan Văn Kh gồm thửa đất số 81(LUA: 4383,6m^2), tờ bản đồ số 73 (BĐĐC), xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh. Như vậy, bà Vũ Thị H đã được Phan Văn Th, bà Phan Thị Cẩm L thông báo về tình trạng pháp lý của phần đất chuyển nhượng nhưng vẫn đồng ý ký kết hợp đồng. Do đó, Hội đồng xét xử xác định cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi tương đương nhau trong việc xác lập giao dịch này. Còn 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn Kh và bà Vũ Thị H chỉ nhằm hợp thức hóa giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thành, bà Loan với bà Hoa và phía bà Hoa không giao tiền cho ông Khai và không yêu cầu ông Khai trả khoản tiền nào nên Hội đồng xét xử không xem xét về việc trả tiền và trách nhiệm bồi thường thiệt hại giữa ông Khai với bà Hoa trong vụ án này.

[11] Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất xác lập giữa Phan Văn Th, bà Phan Thị Cẩm L và bà Vũ Thị H bị vô hiệu. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: *"1. 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. 2. 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. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả." ..."4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường"*. Xét quá trình thu thập chứng cứ, căn cứ yêu cầu định giá tài sản tranh chấp của nguyên đơn bà Vũ Thị H, Tòa án đã trưng cầu Công ty TNHH Thẩm định giá và Giám định Chân Trời Mới tiến hành thẩm định giá tài sản tranh chấp theo quy định pháp luật, tại Chứng thư thẩm định giá ngày 26/03/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá và Giám định Chân Trời Mới cung cấp cho Tòa án thì giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là: 1.172.650.000đ (một tỷ một trăm bảy mươi hai triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng), hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng 120m^2, bà Vũ Thị H đã giao cho ông Thành, bà Loan tổng số tiền là 282.000.000đồng tương đương 100% giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo hợp đồng, mức chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất trên số tiền bà Hoa đã trả cho ông Thành, bà Loan là: 445.325.000đồng, do xác định cả hai bên đều có lỗi tương đương nhau nên việc bà Vũ Thị H yêu cầu ông Phan Văn Th, bà Phan Thị Cẩm L cùng có trách nhiệm liên đới bồi thường cho bà Vũ Thị H tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là: 445.325.000đồng là phù hợp với quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 và Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, nên Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận.

[12] Về phía bị đơn ông Phan Văn Th và bà Phan Thị Cẩm L vắng mặt tại phiên tòa, trong quá trình giải quyết vụ án ông Phan Văn Th xác nhận giao dịch ký kết 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã nhận đủ số tiền: 282.000.000đồng (hai trăm tám mươi hai triệu đồng) từ bà Vũ Thị H, nhưng ông Thành không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị H về việc bà Hoa yêu cầu ông Thành, bà Loan trả cho bà Hoa số tiền đã nhận là: 282.000.000đồng (hai trăm tám mươi hai triệu đồng) và bồi thường thiệt số tiền là: 445.325.000đồng, tổng cộng là: 727.325.000đ (bảy trăm hai mươi bảy triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng), không có yêu cầu phản tố gì trong vụ án này và cũng không đưa ra tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho việc phản đối của ông Thành đối với yêu cầu khởi kiện của bà Hoa là có căn cứ và hợp pháp nên không có cơ sở chấp nhận. Bị đơn bà Phan Thị Cẩm L vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng vụ án, không có ý kiến hay yêu cầu phản tố gì trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[13] Về phía người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là: ông Phan Văn Kh, bà Nguyễn Thị M, bà Phan Thanh H, ông Phan Minh T, bà Phan Thị Thanh Th, ông Phan Văn Tr, ông Huỳnh Văn Ph, ông Đỗ Đắc Đ đều vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án, không thể hiện ý kiến và không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[14] Từ các nhận định nêu trên, trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ và đối chiếu với quy định pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị H đối với bị đơn: ông Phan Văn Th và bà Phan Thị Cẩm L. Tuyên Giấy nhận cọc ngày 02/6/2011 và Giấy nhận cọc và mua bán ngày 02/6/2011 đều xác lập giữa bà Vũ Thị H với ông Phan Văn Th, bà Phan Thị Cẩm L về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 lô đất B6, B7 mỗi lô diện tích 60m^2, thuộc thửa 81, tờ bản đồ số 73 (theo tài liệu BĐĐC), tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc (Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh cũ), Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Tuyên 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 02/6/2011 cùng xác lập ký kết giữa bà Vũ Thị H và ông Phan Văn Kh đối với 02 lô đất mỗi lô đều có diện tích 60m^2, thuộc thửa 81, tờ bản đồ số 73 (tài liệu BĐĐC), tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc (Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh cũ), Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Buộc ông Phan Văn Th, bà Phan Thị Cẩm L có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Vũ Thị H số tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: 282.000.000đ (hai trăm tám mươi hai triệu đồng). Đồng thời, buộc ông Phan Văn Th và bà Phan Thị Cẩm L có trách nhiệm liên đới bồi thường cho bà Vũ Thị H tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất số tiền là: 445.325.000đồng, tổng cộng là: 727.325.000đ (bảy trăm hai mươi bảy triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng), trả một lần ngay khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

[15] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[16] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc số tiền là: 16.848.454đ (mười sáu triệu tám trăm bốn mươi tám nghìn bốn trăm năm mươi bốn đồng), về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là: 1.000.000đ(một triệu đồng), chi phí thẩm định giá tài sản và phối hợp thẩm định giá tài sản là: 21.600.000đồng, bà Vũ Thị H đã nộp xong. Tổng cộng chi phí tố tụng là: 39.448.454đ (ba mươi chín triệu bốn trăm bốn mươi tám nghìn bốn

trăm năm mươi bốn đồng). Do yêu cầu của nguyên đơn bà Vũ Thị H được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn ông Phan Văn Th, bà Phan Thị Cẩm L cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Vũ Thị H toàn bộ số tiền chi phí tố tụng nêu trên theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[17] Về án phí: Theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì bị đơn là ông Phan Văn Th và bà Phan Thị Cẩm L cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là: 33.093.000đ (ba mươi ba triệu không trăm chín mươi ba nghìn đồng); nguyên đơn là bà Vũ Thị H thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2, khoản 4 Điều 91, Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 238 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 117, Điều 119; Điều 122, Điều 127, Điều 131; Điều 137; Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị H đối với bị đơn ông Phan Văn Th và bà Phan Thị Cẩm L.

1.1. Tuyên bố Tuyên Giấy nhận cọc ngày 02/6/2011 và Giấy nhận cọc và mua bán ngày 02/6/2011 đều xác lập giữa bà Vũ Thị H với ông Phan Văn Th, bà Phan Thị Cẩm L về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 lô đất B6, B7 mỗi lô diện tích 60m^2, thuộc thửa 81, tờ bản đồ số 73 (theo tài liệu BĐĐC), tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc (Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh cũ), Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Tuyên 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 02/6/2011 cùng xác lập ký kết giữa bà Vũ Thị H và ông Phan Văn Kh đối với 02 lô đất mỗi lô đều có diện tích 60m^2, thuộc thửa 81, tờ bản đồ số 73 (tài liệu BĐĐC), tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc (Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh cũ), Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Buộc ông Phan Văn Th và bà Phan Thị Cẩm L có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Vũ Thị H số tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: 282.000.000đ (hai trăm tám mươi hai triệu đồng). Đồng thời, buộc ông Phan Văn Th và bà Phan Thị Cẩm L có trách nhiệm liên đới bồi thường cho bà Vũ Thị H tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất số tiền là: 445.325.000đồng, tổng cộng là: 727.325.000đ (bảy trăm hai mươi bảy triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng), trả một lần ngay khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi

hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng: ông Phan Văn Th và bà Phan Thị Cẩm L có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho bà Vũ Thị H chi phí đo đạc số tiền là: 16.848.454đ (mười sáu triệu tám trăm bốn mươi tám nghìn bốn trăm năm mươi bốn đồng), chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là: 1.000.000đ(một triệu đồng), chi phí thẩm định giá tài sản và phối hợp thẩm định giá tài sản là: 21.600.000đồng. Tổng cộng là: 39.448.454đ (ba mươi chín triệu bốn trăm bốn mươi tám nghìn bốn trăm năm mươi bốn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bị đơn ông Phan Văn Th và bà Phan Thị Cẩm L cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là: 33.093.000đ (ba mươi ba triệu không trăm chín mươi ba nghìn đồng.

3.2. Nguyên đơn bà Vũ Thị H thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ hoặc được niêm yết theo quy định của pháp 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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSNDKV10 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Lê Văn Cơ

2 000014 118201

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 10 -
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi giờ phút ngày 26/9/2025, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Văn Cơ.**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Phan Thị Dòn.**

2. Ông **Vũ Huy Hoàng.**

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số 737/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Vũ Thị H, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số 27 đường 28, Phường Hiệp Bình (Phường Hiệp Bình Chánh cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phan Văn Ngoan; sinh năm 1977; địa chỉ liên hệ: Lầu 1, 141 đường Nguyễn Thị Nhung, Phường Hiệp Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Phan Văn Th, sinh năm 1978 và bà Phan Thị Cẩm L, sinh năm 1982; Cùng địa chỉ: 596 đường Liên ấp 6-2, ấp 19, xã Vĩnh Lộc *(xã Vĩnh Lộc A cũ)*, Tp. Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Phan Văn Kh, sinh năm 1954, bà Nguyễn Thị M, bà Phan Thanh H, ông Phan Minh T, bà Phan Thị Thanh Th, ông Phan Văn Tr, ông Huỳnh Văn Ph, ông Đỗ Đắc Đ; cùng địa chỉ: A5/26 ấp 12, xã Vĩnh Lộc (*ấp 1, xã Vĩnh Lộc A cũ*), Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2, khoản 4 Điều 91, Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 238 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 117, Điều 119; Điều 122, Điều 127, Điều 131; Điều 137; Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị H đối với bị đơn ông Phan Văn Th và bà Phan Thị Cẩm L.

1.1. Tuyên bố Tuyên Giấy nhận cọc ngày 02/6/2011 và Giấy nhận cọc và mua bán ngày 02/6/2011 đều xác lập giữa bà Vũ Thị H với ông Phan Văn Th, bà Phan Thị Cẩm L về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 lô đất B6, B7 mỗi lô diện tích 60m^2, thuộc thửa 81, tờ bản đồ số 73 (theo tài liệu BĐĐC), tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc (Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh cũ), Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Tuyên 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 02/6/2011 cùng xác lập ký kết giữa bà Vũ Thị H và ông Phan Văn Kh đối với 02 lô đất mỗi lô đều có diện tích 60m^2, thuộc thửa 81, tờ bản đồ số 73 (tài liệu BĐĐC), tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc (Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh cũ), Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Buộc ông Phan Văn Th và bà Phan Thị Cẩm L có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Vũ Thị H số tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: 282.000.000đ (hai trăm tám mươi hai triệu đồng). Đồng thời, buộc ông Phan Văn Th và bà Phan Thị Cẩm L có trách nhiệm liên đới bồi thường cho bà Vũ Thị H tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất số tiền là: 445.325.000đồng, tổng cộng là: 727.325.000đ (bảy trăm hai mươi bảy triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng), trả một lần ngay khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng: ông Phan Văn Th và bà Phan Thị Cẩm L có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho bà Vũ Thị H chi phí đo đạc số tiền là: 16.848.454đ (mười sáu triệu tám trăm bốn mươi tám nghìn bốn trăm năm mươi bốn đồng), chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là: 1.000.000đ(một triệu đồng), chi phí thẩm định giá tài sản và phối hợp thẩm định giá tài sản là: 21.600.000đồng. Tổng cộng là: 39.448.454đ (ba mươi chín triệu bốn trăm bốn mươi tám nghìn bốn trăm năm mươi bốn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bị đơn ông Phan Văn Th và bà Phan Thị Cẩm L cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là: 33.093.000đ (ba mươi ba triệu không trăm chín mươi ba nghìn đồng.

3.2. Nguyên đơn bà Vũ Thị H thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ hoặc được niêm yết theo quy định của pháp 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, 7a, 7b 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.

Biểu quyết 3/3 trên từng vấn đề.

Nghị án kết thúc vào hồi giờ phút, ngày 26 tháng 9 năm 2025.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

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

Lê Văn Cơ

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

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;

- VKSND huyện Bình Chánh;
- Chi cục THADS huyện Bình Chánh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Lê Văn Cơ



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

Lê Văn Cơ

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

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- Các đương sự;
- VKSND huyện Bình Chánh;
- Chi cục THADS huyện Bình Chánh;
- Lưu hồ sơ vụ án.



Lê Văn Cơ

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

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;

- VKSND H.BC;
- THADS H.BC;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.



Lê Văn Cơ