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

Bản án số: 169/2025/DS-ST
Ngày: 29 - 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 15 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Nga

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Du

2. Ông Trương Ngọc Điệp

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Lê Thị Kim Thoa – 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 toà:* Bà Lê Thị Thuỷ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 922/2024/TLST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 100/2025/QĐXXST – DS ngày 11 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 97/20205/QĐST – DS ngày 08 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Quốc T, sinh năm 1979; CCCD: 074079006743; địa chỉ thường trú: Số B đường Đ, Tổ B, ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Minh T1, sinh năm 1979; CCCD: 074079005065; địa chỉ thường trú: 1249/81/11, Khu phố H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) hoặc bà Trang Nguyễn Thảo V, sinh năm 2002; CCCD: 074302002409; địa chỉ thường trú: Tổ F, Khu phố A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh). Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 03/8/2024). Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Cao Văn X, sinh năm 1954; CCCD: 074054002444; địa chỉ thường trú: Số C đường D, Khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phan Thanh N, sinh năm 1980; CCCD: 044080008849; địa chỉ thường trú: Số A, Tổ I, Khu phố E, phường T, thành phố T (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo uỷ quyền (Hợp đồng uỷ

quyền ngày 06/12/2024). Vắng mặt.

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

3.1 Bà Phạm Nguyễn Thị Hồng U, sinh năm 1979; CCCD: 082179010455; địa chỉ thường trú: Số B đường Đ, Tổ B, ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

3.2 Ông Cao Chí C, sinh năm 2007; CCCD: 060207000464; địa chỉ thường trú: Số C đường D, Khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 06/02/2010, ông Huỳnh Quốc T và ông Cao Văn X đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất (trong đó có thửa số 905, 885 tờ bản đồ số 17) tại ấp X, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N486869, số vào sổ 00500 QSDĐ/41/QĐ-UB do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2000 cho hộ ông Cao Văn X.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2010, ông Cao Văn X đã giao quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông T quản lý sử dụng cho đến nay. Quá trình thực hiện việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 905, 885 tờ bản đồ số 17 tại ấp X, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N486869, số vào sổ 00500 QSDĐ/41/QĐ-UB do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2000 cho hộ ông Cao Văn X do vướng chia tách địa giới hành chính giữa hai phường H và phường H (thành phố B và thành phố T) nên chưa làm thủ tục sang tên, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Các thửa đất nêu trên hiện nay đã thay đổi địa giới hành chính.

Khi đo đạc diện tích thực tế quyền sử dụng đất đối với thửa đất 905, 885 tờ bản đồ số 17 là 1.229,6m^2 (tăng 430,6m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 905, 885 tờ bản đồ số 17 diện tích là 799m^2) theo Sơ đồ khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B ngày 05/9/2023.

Năm 2023, các thửa đất 905, 885 tờ bản đồ số 17 tại ấp X, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N486869, số vào sổ 00500 QSDĐ/41/QĐ-UB do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2000 cho hộ ông Cao Văn X được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cơ quan có thẩm quyền lại ghi cấp cho hộ ông Cao Văn X đối với thửa đất:

+ Thửa đất số 611, tờ bản đồ số 3, diện tích: 192,6m^2 địa chỉ: Phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DM 228749, số vào sổ cấp GCN: CN11547 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/12/2023 cho hộ ông Cao Văn X. Ghi chú: Số thửa cũ

905, tờ bản đồ số 17. Cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành N486869, số vào sổ 00500 QSDĐ/41/QĐ - UB ngày 17/01/2000.

+ Thửa đất số 1928, tờ bản đồ số 17, diện tích: 606,4m^2 địa chỉ: Phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DL 100860, số vào sổ cấp GCN: CN18037 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/11/2023 cho hộ ông Cao Văn X. Ghi chú: Thửa 1927 được thay thế cho một phần thửa 905. Thửa đất 1928 được hợp từ thửa 885, 1927.

Sau đó, ông Cao Văn X và ông Huỳnh Quốc T tiến hành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nêu trên cho ông T, thì bị vướng do nguồn gốc quyền sử dụng đất thuộc thửa 905, 885 tờ bản đồ số 17 cấp cho hộ ông Cao Văn X vào năm 2000, không phải cấp cho cá nhân ông X. Vì vậy, ông T yêu cầu ông X hỗ trợ tìm những thành viên hộ của ông X tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000 để hỗ trợ thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Tuy nhiên, ông Cao Văn X không biết những người trong hộ ông thời điểm năm 2000 là gồm những ai, đang ở đâu, nên không thể hỗ trợ ông T thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Theo ông X cho biết, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2000 cho hộ ông X đối với các thửa đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N486869, số vào sổ 00500 QSDĐ/41/QĐ-UB do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2000 thì hộ ông X chỉ có một mình ông X.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2010 ký kết giữa ông Huỳnh Quốc T và ông Cao Văn X đối với thửa đất số 905, 885 tờ bản đồ số 17 tại ấp X, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương thuộc Giấy chứng nhận QSDĐ số N486869, số vào sổ 00500 QSDĐ/41/QĐ-UB do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2000 cho hộ ông Cao Văn X không được công chứng, chứng thực nhưng ông T đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông X và ông X cũng đã bàn giao thửa đất cho ông T quản lý sử dụng từ năm 2010 đến nay. Khi thực hiện thủ tục sang tên cho ông T do vướng do thủ tục hành chính nên không thực hiện được việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Trong khi đó có một số thửa đất đã được cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N486869, số vào sổ 00500 QSDĐ/41/QĐ-UB do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2000 cho hộ ông Cao Văn X thì ông X đã làm thủ tục sang tên cho ông T (ông T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 1353 tờ bản đồ số 17 (hợp từ các thửa 878, 880, 881, 883, 884, 908, 910 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N486869, số vào sổ 00500 QSDĐ/41/QĐ-UB do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2000 cho hộ ông Cao Văn X).

Vì vậy, ông T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/02/2010 giữa ông Huỳnh Quốc T và ông Cao Văn X đối với thửa đất số 905, 885 tờ bản đồ số 17 (nay là thửa số 611, tờ bản đồ số 3 và thửa số 1928, tờ bản đồ số 17).

- Công nhận ông Huỳnh Quốc T được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất:

+ Thửa đất số 611, tờ bản đồ số 3, diện tích: 192,6m^2 địa chỉ: Phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DM 228749, số vào sổ cấp GCN: CN11547 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/12/2023 cho hộ ông Cao Văn X. Ghi chú: Số thửa cũ 905, tờ bản đồ số 17. Cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành N486869, số vào sổ 00500 QSDĐ/41/QĐ - UB ngày 17/01/2000.

+ Thửa đất số 1928, tờ bản đồ số 17, diện tích: 606,4m^2 địa chỉ: Phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DL 100860, số vào sổ cấp GCN: CN18037 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/11/2023 cho hộ ông Cao Văn X. Ghi chú: Thửa 1927 được thay thế cho một phần thửa 905. Thửa đất 1928 được hợp từ thửa 885, 1927.

Đối với phần diện tích đất đo đạc thực tế tăng 430,6m^2 theo Sơ đồ khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B ngày 05/9/2023 (nhiều hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N486869, số vào sổ 00500 QSDĐ/41/QĐ - UB ngày 17/01/2000 cấp cho hộ ông Cao Văn X, phần diện tích đất tăng 430,6m^2 đất trồng cây cao su là của thửa 905 và 885 tờ bản đồ số 17), ông X cũng đồng ý công nhận diện tích 430,6m^2 cho ông T, hai bên đã tiến hành lập Vi bằng ngày 15/3/2024. Hiện nay, ông X và ông T đang tiến hành thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X đối với diện tích đất 430,6m^2 theo Sơ đồ khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B ngày 05/9/2023, ông X thống nhất sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 430,6m^2 ông X sẽ thực hiện thủ tục sang tên lại cho ông T. Trong vụ án này ông T không tranh chấp với ông X đối với diện tích đất tăng 430,6m^2 của thửa 905 và 885 tờ bản đồ số 17 nên không yêu cầu Toà án giải quyết.

Nguyên đơn giao nộp tài liệu chứng cứ: Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sơ đồ khu đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trích lục khai tử, sổ hộ khẩu gia đình, giấy xác nhận thành viên trong sổ hộ khẩu, vi bằng.

2. Bị đơn trình bày:

Ngày 06/02/2010, ông Huỳnh Quốc T và ông Cao Văn X đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa tại ấp X, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N486869, số vào sổ 00500 QSDĐ/41/QĐ-UB do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2000 cho hộ ông Cao Văn X.

Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông T, ông X đã tiến hành thủ tục tách thửa (cấp lại giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng đất), ông X đã làm thủ tục sang tên cho ông T được một số thửa đất thuộc Giấy chứng nhận QSDĐ số N486869, số vào sổ 00500 QSDĐ/41/QĐ-UB do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2000 cho hộ ông Cao Văn X.

Tuy nhiên, đối với thửa đất 905, 885 tờ bản đồ số 17 tại ấp X, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương thuộc Giấy chứng nhận QSDĐ số N486869, số vào sổ 00500

QSDĐ/41/QĐ-UB do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2000 cho hộ ông Cao Văn X, do vướng chia tách địa giới hành chính giữa hai phường H và Hòa P (B và Thủ Dầu M) nên chưa làm thủ tục sang tên, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được.

Khi đo đạc quyền sử dụng đất nêu trên diện tích thực tế là 1.229,6m^2, tăng 430,6m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa số 905, 885 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 799m^2) theo Sơ đồ khu đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B ngày 05/9/2023.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2010, ông Cao Văn X đã giao quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất cho ông T quản lý sử dụng cho đến nay. Các thửa đất nêu trên hiện nay đã thay đổi địa giới hành chính.

Đến năm 2023, thửa đất 905, 885 tờ bản đồ số 17 tại ấp X, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương thuộc Giấy chứng nhận QSDĐ số N486869, số vào sổ 00500 QSDĐ/41/QĐ-UB do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2000 cho hộ ông Cao Văn X được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X. Tuy nhiên khi cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cơ quan có thẩm quyền lại ghi cấp cho hộ ông Cao Văn X đối với thửa đất:

+ Thửa đất số 611, tờ bản đồ số 3, diện tích: 192,6m^2 địa chỉ: Phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DM 228749, số vào sổ cấp GCN: CN11547 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/12/2023 cho hộ ông Cao Văn X. Ghi chú: Số thửa cũ 905, tờ bản đồ số 17. Cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành N486869, số vào sổ 00500 QSDĐ/41/QĐ - UB ngày 17/01/2000.

+ Thửa đất số 1928, tờ bản đồ số 17, diện tích: 606,4m^2 địa chỉ: Phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DL 100860, số vào sổ cấp GCN: CN18037 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/11/2023 cho hộ ông Cao Văn X. Ghi chú: Thửa 1927 được thay thế cho một phần thửa 905. Thửa đất 1928 được hợp từ thửa 885, 1927.

Sau đó, ông Cao Văn X và ông Huỳnh Quốc T tiến hành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nêu trên cho ông T, thì bị vướng do nguồn gốc quyền sử dụng đất nêu trên cấp cho hộ ông Cao Văn X vào năm 2000, không phải cấp cho cá nhân ông X. Vì vậy, ông T yêu cầu ông X hỗ trợ tìm những thành viên hộ của ông X tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000 để hỗ trợ thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Tuy nhiên, ông Cao Văn X không biết những người trong hộ ông thời điểm năm 2000 là gồm những ai, đang ở đâu, nên không thể hỗ trợ ông T thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Ông X cũng đã cố gắng hết sức để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên cho ông T, nhưng vì vướng thủ tục hành chính là cấp cho hộ nên không thực hiện được chứ không phải ông X không thực hiện.

Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2000 cho hộ ông X đối với các thửa đất thuộc Giấy chứng nhận QSDĐ số N486869, số vào sổ 00500 QSDĐ/41/QĐ-UB do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2000 thì hộ ông X chỉ có một mình ông X. Ông X cũng không biết thông tin của những người trong hộ của ông X thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2000 gồm những ai, đang ở đâu nên không cung cấp được thông tin để ông T liên hệ. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất số 611, tờ bản đồ số 3; thửa đất số 1928, tờ bản đồ số 17 cấp vào năm 2023 thì thời điểm này hộ ông X chỉ có ông Cao Văn X và Cao Chí C (con ông X).

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2010 ký kết giữa ông Huỳnh Quốc T và ông Cao Văn X đối với thửa đất số 905, 885 tờ bản đồ số 17 tại ấp X, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương thuộc Giấy chứng nhận QSDĐ số N486869, số vào sổ 00500 QSDĐ/41/QĐ-UB do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2000 cho hộ ông Cao Văn X không được công chứng, chứng thực nhưng ông T đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông X và ông X cũng đã bàn giao thửa đất cho ông T quản lý sử dụng từ năm 2010 đến nay. Việc không thực hiện được thủ tục sang tên cho ông T là do thủ tục hành chính, không phải ông X không làm. Trong khi đó có một số thửa đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân ông X, ông X cũng đã làm thủ tục sang tên lại cho ông T.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông X đồng ý. Đối với phần diện tích đất đo đạc thực tế tăng 430,6m^2 theo Sơ đồ khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B ngày 05/9/2023 (nhiều hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N486869, số vào sổ 00500 QSDĐ/41/QĐ-UB do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2000 cho hộ ông Cao Văn X). Hiện nay, ông X và ông T đang tiến hành thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông X sẽ làm thủ tục sang tên lại cho ông T. Trong vụ án này ông T và ông X không tranh chấp nên không yêu cầu Toà án giải quyết.

Bị đơn không giao nộp tài liệu, chứng cứ.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Nguyễn Thị Hồng U trình bày: Thống nhất ý kiến, yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Quốc T.

4. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Cao Chí C trình bày: Đồng ý và thống nhất với nội dung trình bày, lời khai, ý kiến, yêu cầu của ông Cao Văn X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không giao nộp tài liệu, chứng cứ.

Tại phiên tòa;

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Cụ thể yêu cầu Toà án giải quyết:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2010 ký giữa ông Huỳnh Quốc T và ông Cao Văn X đối với thửa đất số 905, 885 tờ bản đồ số 17 (nay là thửa số 611, tờ bản đồ số 3 và thửa số 1928, tờ bản đồ số 17).

- Công nhận ông Huỳnh Quốc T được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất:

+ Thửa đất số 611, tờ bản đồ số 3, diện tích: 192,6m^2 địa chỉ: Phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DM 228749,

số vào sổ cấp GCN: CN11547 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/12/2023 cho hộ ông Cao Văn X. Ghi chú: Số thửa cũ 905, tờ bản đồ số 17, Cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành N486869, số vào sổ 00500 QSDĐ/41/QĐ - UB do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2000 cho hộ ông Cao Văn X.

+ Thửa đất số 1928, tờ bản đồ số 17, diện tích: 606,4m^2 địa chỉ: Phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DL 100860, số vào sổ cấp GCN: CN18037 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/11/2023 cho hộ ông Cao Văn X. Ghi chú: Thửa đất 1927 được thay thế cho một phần thửa đất 905, Thửa đất 1928 được hợp từ thửa 885, 1927.

- Bị đơn; người đại diện hợp pháp của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

* Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa:

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử: Quá trình tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi khai mạc phiên tòa, Thẩm phán đã tiến hành đúng và đầy đủ các quy định về thủ tục tố tụng được quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án được đưa ra xét xử đúng thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

+ Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

* Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng: Không.

NHẬN ĐỊNH TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp:* Ngày 21 tháng 8 năm 2024, ông Huỳnh Quốc T khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Cao Văn X. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại Điều 689, 697, 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 127 Luật đất đai năm 2003.

[1.2] *Về thẩm quyền giải quyết:* Nguyên đơn ông Huỳnh Quốc T khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Cao Văn X, đây là tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định khoản 3, khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Do đối tượng tranh chấp liên quan đến bất động sản là quyền sử dụng đất tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) nên căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Toà án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ chí Minh).

[1.3] *Về việc tham gia phiên tòa của những người tham gia tố tụng:* Tại phiên tòa, bị đơn; người đại diện hợp pháp của bị đơn; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2]. *Nội dung tranh chấp:*

[2.1]. Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ và lời khai của các đương sự có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy: Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất thừa nhận ngày 06/02/2010, ông Huỳnh Quốc T và ông Cao Văn X ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 905, 885, tờ bản đồ số 17, diện tích 799m^2 tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương là một phần nằm trong tổng diện tích 24.990m^2 cấp cho hộ ông Cao Văn X theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N486869, số vào sổ 00500 QSDD/41/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2000. Đồng thời, ông T và ông X cũng thừa nhận hai bên đã hoàn thành xong nghĩa vụ của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông X đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất và ông T đã nhận đất để quản lý, sử dụng từ năm 2010 cho đến nay nên đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, có căn cứ xác định giữa ông Huỳnh Quốc T và ông Cao Văn X có ký kết hợp đồng và phát sinh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 905, 885, tờ bản đồ số 17 là có thật. Tuy nhiên, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho hộ ông Cao Văn X, không phải cá nhân ông X nên khi ông T thực hiện thủ tục tục sang tên đối với các thửa đất thì không thực hiện được. Nay, nguyên đơn ông Huỳnh Quốc T khởi kiện yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông X; công nhận ông T được quyền quản lý, sử dụng đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; bị đơn ông Cao Văn X đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Quốc T.

[2.2]. Xét nguồn gốc đất, nhận thấy: Ngày 22/3/1999, ông Cao Văn X có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 26.207m^2 tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương; theo đơn, ông X khai nguồn gốc đất là do cha ông Cao Văn T2 chết để lại và sử dụng ổn định. Ngày 17/01/2000, hộ ông Cao Văn X được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00500 QSDĐ/41/QĐ-UB đối với diện tích đất 24.990m^2 (trong đó có thửa đất 905, 885, tờ bản đồ số 17, diện tích 799m^2 mà hiện các bên đang tranh chấp). Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000, ông X nộp Sổ hộ khẩu gia đình gồm các thành viên: Ông Cao Văn T2, sinh năm 1919 (ông T2 là cha của ông X, đã chết năm 1998); bà Ngô Thị S, sinh năm 1921 (bà S là mẹ của ông X, đã chết ngày 17/8/2000); ông Cao Văn X, sinh năm 1954; bà Cao Thị L, sinh năm 1956 (bà L là em ruột của ông X, hiện nay đang sống tại xã P, Thành phố Hồ Chí Minh); bà Cao Thị Kim C1, sinh năm 1975 (bà C1 là cháu của ông T2); bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1983 (bà H là cháu của ông T2) và ông Nguyễn Văn P1, sinh năm 1985 (ông P1 là cháu của ông T2). Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã

tiến hành xác minh nhằm làm rõ tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Cao Văn X vào năm 2000 thì thành viên của hộ gồm những ai, nhưng cơ quan có thẩm quyền đều trả lời không xác định được tại thời điểm ngày 17/01/2000 hộ ông Cao Văn X gồm những ai.

[2.3]. Ông Cao Văn X có lời khai xác định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000 thì hộ ông X chỉ có một mình ông X; bà L, bà C1, bà H, ông P1 đã chuyển đi đâu không biết từ trước năm 2010 và hiện nay những người này đang sống ở đâu thì ông X không biết; đất là của cá nhân ông X không phải đất cấp cho hộ gia đình như thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét lời khai của bị đơn ông Cao Văn X phù hợp với lời khai của bà Cao Thị L cũng là một trong thành viên có tên trong sổ hộ khẩu, bà L xác định "*Bà L chỉ là người có hộ khẩu cùng với ông Cao Văn X, còn ông X có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có tài sản gì, nhà cửa đất đai như thế nào đó là tài sản của ông X. Bà L không có tranh chấp với ông X, không có yêu cầu gì đối với tài sản này. Đối với vấn đề tranh chấp giữa ông Huỳnh Quốc T với ông Cao Văn X về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Từ năm 2010, ông Cao Văn X đã ký hợp đồng chuyển nhượng và giao quyền sử dụng đất, thửa đất và toàn bộ tài sản trên đất cho ông T quản lý sử dụng cho đến nay. Bà L không có ý kiến yêu cầu gì đối với vấn đề tranh chấp này*". Đồng thời, cũng phù hợp với quá trình quản lý, sử dụng đất của ông X vì ngày 02/6/2000, ông X đứng tên cá nhân đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T3 diện tích đất 6.264m^2; ngày 05/4/2002, ông X tiếp tục chuyển nhượng cho ông Châu Văn N1 diện tích đất 2.489m^2; ngày 26/02/2004, ông X nhận tiền bồi thường do thu hồi thửa đất số 373 (9.138m^2) và 443 (4.376m^2) tờ bản đồ số 16 để xây dựng Khu liên hợp CN-DV-ĐT tỉnh Bình Dương. Đối với các thửa đất còn lại gồm thửa 878, 880, 881, 883, 884, 908, 910 ông X đã thực hiện thủ tục hợp thửa thành thửa đất số 1353, tờ bản đồ số 17, diện tích 1965m^2 và được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 629506, số vào sổ cấp GCN: CH00699 ngày 21/5/2010 cho ông Cao Văn X (cá nhân ông Cao Văn X) và ông X cũng đã thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 1353, tờ bản đồ số 17 cho ông T vào năm 2010. Khi ông X thực hiện việc chuyển nhượng đất cũng như nhận bồi thường do thu hồi đất với tư cách cá nhân ông X thực hiện thì không có ai tranh chấp, khiếu nại gì đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất của ông X. Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì diện tích còn lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00500 QSDĐ/41/QĐ-UB ngày 17/01/2000 là 799m^2 gồm thửa đất số 905 + 885, ông X đã thực hiện việc chuyển nhượng cho ông T vào năm 2010 nhưng cho đến nay ông T chưa thực hiện được thủ tục sang tên do vướng thủ tục hành chính liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Cao Văn X.

Như vậy, căn cứ vào nguồn gốc đất cũng như quá trình quản lý, sử dụng đất có cơ sở để xác định diện tích đất 24.990m^2 tọa lạc tại ấp ấp X, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00500 QSDĐ/41/QĐ-UB do UBND huyện B cấp ngày 17/01/2000 là của cá nhân ông X, không phải đất hộ ông Cao Văn X như đã được ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông Cao Văn X có đủ điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng đất theo quy định.

[2.4]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Văn X và ông Huỳnh Quốc T, nhận thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2010 được ký kết giữa bên chuyển nhượng là ông Cao Văn X và bên nhận chuyển

nhượng là Huỳnh Quốc T được lập thành văn bản nhưng không công chứng, chứng thực là vi phạm quy định về hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 và điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003. Tuy nhiên, trên thực tế các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ của hợp đồng, ông X đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và ông T đã nhận đất quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2010 cho đến nay. Căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 và Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức có cơ sở công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Văn X và ông Huỳnh Quốc T. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Quốc T là có căn cứ.

[3.] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Quốc T đối với ông Cao Văn X về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4]. Tại phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5]. Về chi phí tố tụng (xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá): Căn cứ vào Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tổng chi phí tố tụng là 7.150.654 đồng. Ông Huỳnh Quốc T tự nguyện chịu toàn bộ.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí. Tuy nhiên, bị đơn là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí nên miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3, 9 Điều 26; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157, 165, 227, 228, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự

- Điều 121, 122, 123, 124, 689, 697, 698 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 116, 118, 129, 500 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Quốc T đối với bị đơn ông Cao Văn X về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

1.1 Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/02/2010 giữa ông Huỳnh Quốc T và ông Cao Văn X đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa 905, 885 tờ bản đồ số 17 (nay là thửa số 611, tờ bản đồ số 3 tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) và thửa số 1928 tờ bản đồ số 17 tại phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) có hiệu lực pháp luật.

1.2 Ông Huỳnh Quốc T được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất:

- Thửa đất số 611, tờ bản đồ số 3, diện tích: 192,6m^2 địa chỉ: Phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DM 228749, số vào sổ cấp GCN: CN11547 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/12/2023 cho hộ ông Cao Văn X. Ghi chú: Số thửa cũ 905, tờ bản đồ số 17, Cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành N486869, số vào sổ 00500 QSDĐ/41/QĐ - UB do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2000 cho hộ ông Cao Văn X.

- Thửa đất số 1928, tờ bản đồ số 17, diện tích: 606,4m^2 địa chỉ: Phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DL 100860, số vào sổ cấp GCN: CN18037 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/11/2023 cho hộ ông Cao Văn X. Ghi chú: Thửa đất 1927 được thay thế cho một phần thửa đất 905, Thửa đất 1928 được hợp từ thửa 885, 1927.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

3. Ông Huỳnh Quốc T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 611, tờ bản đồ số 3 tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) và thửa đất số 1928, tờ bản đồ số 17 tại phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Về chi phí tố tụng (xem xét, thẩm định tại chỗ): Ông Huỳnh Quốc T tự nguyện chịu toàn bộ số tiền 7.150.654 đồng (bảy triệu một trăm năm mươi nghìn sáu trăm năm mươi bốn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp tại Toà án. Ông T đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Cao Văn X được miễn án phí.

- Trả lại ông Huỳnh Quốc T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/24 số 0003288, ngày 23/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

6. Trường hợp bản án 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.

7. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:
- TAND Thành phố HCM;
- VKSND Khu vực 15 - Thành phố HCM;
- THADS Thành phố HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Nguyễn Thị Minh Nga

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

Nguyễn Thị Minh N2