

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 10
TP. HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 483/2025/DS-ST
Ngày: 16-9-2025.
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 – TP. HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Chiến

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Huy Hoàng.
2. Ông Lê Trung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu – *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.

Trong ngày 16 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 410/2025/TLST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 137/2025/QĐXXST ngày 18/7/2025; quyết định hoãn phiên tòa số 186/2025/QĐST-DS ngày 18/8/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Bùi Văn Chinh, sinh năm: 1988. Địa chỉ: Nhà không số, cạnh nhà số E12/9B, ấp 48, xã Vĩnh Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim Thu, sinh năm 1967. Địa chỉ: E12/6A1, ấp 5A, xã Vĩnh Lộc A, (nay là xã Vĩnh Lộc) Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phan Thị Năm, sinh năm 1965. Địa chỉ: E12/9, ấp 5A, xã Vĩnh Lộc A (nay là xã Vĩnh Lộc), Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Bùi Thị Huệ, sinh năm 1992. Địa chỉ: Nhà không số, cạnh nhà số E12/9B, ấp 48, xã Vĩnh Lộc A (nay là xã Vĩnh Lộc), Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Bùi Văn Chinh trình bày: Hộ gia đình ông Nguyễn Văn Xà và bà Phan Thị Năm được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; số vào sổ 01353/QSDĐ, ngày 16/01/2004 đối với phần đất diện tích 3.208m²; thuộc thửa 279, 287, tờ bản đồ số 05; tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh.

Ngày 18/5/2019, bà Phan Thị Năm chuyển nhượng (giấy tờ tay) cho bà Nguyễn Thị Kim Thu phần đất diện tích 48 m²; thửa 287, tờ bản đồ số 5, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh. Giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng.

Ngày 05/9/2019, bà Nguyễn Thị Kim Thu chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông Bùi Văn Chính (giấy tờ tay); với giá 550.000.000 đồng. Ông Chính đã trả đủ tiền nhưng chưa nhận đất (vì ở gần nhau, tin tưởng và chưa có nhu cầu sử dụng ngay).

Sau đó ông Chính liên hệ để sang tên tách thửa thì được biết, khi bà Thu chuyển nhượng cho ông thì bà Thu chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên không được công chứng, chứng thực; đất nông nghiệp không đủ diện tích để tách thửa. Ông Chính đã liên hệ với bà Thu để tìm cách thỏa thuận nhưng bà Thu không hợp tác và trốn tránh trách nhiệm.

Vì vậy, nay ông Chính khởi kiện tại Tòa án nhân dân Khu vực 10 -Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu giải quyết:

+ Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/9/2019 giữa ông Bùi Văn Chính và bà Nguyễn Thị Kim Thu, đối với phần đất diện tích 48 m²; thửa 287, tờ bản đồ số 5, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh.

+ Buộc bà Nguyễn Thị Kim Thu hoàn trả số tiền đã nhận là 550.000.000 đồng. Bà Thu là người nhận tiền nên chỉ yêu cầu một mình bà Thu chịu trách nhiệm.

+ Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Ông Chính đề nghị Tòa án không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, lập bản vẽ, thẩm định giá vì vợ chồng ông chưa nhận đất nên không biết chính xác nền đất ở vị trí nào; đồng thời nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại, mà chỉ yêu cầu hoàn trả số tiền bà Thu đã nhận của ông Chính.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Bùi Thị Huệ có bản tự khai trình bày với nội dung: Bà Bùi Thị Huệ là vợ ông Bùi Văn Chính; bà Huệ xác nhận nội dung đơn khởi kiện là đúng; bà đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Chính. Bà Huệ xác định số tiền mua đất của bà Thu là tài sản chung của vợ chồng.

Bà Huệ đề nghị Tòa án không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, lập bản vẽ, thẩm định giá vì vợ chồng bà chưa nhận đất nên không biết chính xác nền đất ở vị trí nào; đồng thời nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại, mà chỉ yêu cầu hoàn trả số tiền bà Thu đã nhận của ông Chính. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim Thu và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Năm vắng mặt không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10-Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xác minh bà Phan Thị Năm còn sống hay chết và xác minh các thành viên hộ gia đình ông Xà để đưa vào tham gia tố tụng.

Về nội dung vụ án: Đại diện viện kiểm sát không phát biểu về nội dung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] 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:

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn ông Bùi Văn Chính khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim Thu. Đây là tranh chấp hợp đồng dân

sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bất động sản các bên đang tranh chấp tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc- Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân Khu vực 10- Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết. Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

[3] Về tố tụng: Về sự vắng mặt của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim Thu, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Năm, Tòa án đã tiến hành tổng đạt, niêm yết hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, giấy triệu tập đương sự tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nhưng bà Thu và bà Năm vẫn không đến tham gia tố tụng tại Tòa án; bà Bùi Thị Huệ có đơn xin giải quyết vắng mặt; Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử vắng mặt bà Thu, bà Năm và bà Huệ theo quy định tại Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Do nguyên đơn chỉ yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Chinh và bà Thu là vô hiệu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; bà Phan Thị Năm và bà Nguyễn Thị Kim Thu vắng mặt nên không đưa ra yêu cầu gì, trong vụ án không có yêu cầu phản tố, không có yêu cầu độc lập nên không cần thiết phải triệu tập thêm ai khác vào tham gia tố tụng cũng phù hợp pháp luật.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của đương sự, nguyên đơn yêu cầu:

Đối với yêu cầu tuyên vô hiệu đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/9/2019 giữa ông Bùi Văn Chinh và bà Nguyễn Thị Kim Thu, đối với phần đất diện tích 48 m²; thửa 287, tờ bản đồ số 5, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. (hợp đồng tay, không có công chứng, chứng thực, nguyên đơn chưa nhận đất nên không biết vị trí khu đất ở đâu) và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bồi thường thiệt hại..

[5]. Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05/9/2019 giữa ông Bùi Văn Chinh và bà Nguyễn Thị Kim Thu.

[5.1] Nguồn gốc đất: Hộ gia đình ông Nguyễn Văn Xà và bà Phan Thị Năm được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sổ vào sổ 01353/QSDĐ, ngày 16/01/2004 đối với phần đất diện tích 3.208m²; thuộc thửa 279, 287, tờ bản đồ số 05; tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh.

Ngày 18/5/2019, bà Phan Thị Năm chuyển nhượng (giấy tờ tay) cho bà Nguyễn Thị Kim Thu phần đất diện tích 48 m²; thửa 287, tờ bản đồ số 5, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh. Giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Bà Thu chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 48 m²; thửa 287, tờ bản đồ số 5, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh.

[5.2] Về hình thức: Căn cứ khoản 2 Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“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...”*; Tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định: *“Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực...”*;

Tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 của Bộ luật này thì vô hiệu...”*;

Tại Điều 502 Bộ luật dân sự 2015 quy định: *“1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan; 2. Việc thực hiện hợp đồng*

về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”.

Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05/9/2019 giữa ông Bùi Văn Chính và bà Nguyễn Thị Kim Thu đã vi phạm về mặt hình thức.

[5.3] Về nội dung: Căn cứ Điều 188 Luật đất đai quy định:

“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này”.

Bà Nguyễn Thị Kim Thu chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên việc bà Thu chuyển nhượng đất cho ông Chính đã vi phạm về nội dung.

[5.4]. Phần đất tranh chấp là đất nông nghiệp, không đủ diện tích tách thửa theo quy định pháp luật. Đã vi phạm về nội dung.

[6]. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05/9/2019 giữa ông Bùi Văn Chính và bà Nguyễn Thị Kim Thu đã vi phạm về hình thức và nội dung nên bị vô hiệu từ thời điểm các bên ký kết. Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05/9/2019 giữa ông Bùi Văn Chính và bà Nguyễn Thị Kim Thu là vô hiệu.

[7]. Xét về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: Các bên đều biết rõ tình trạng pháp lý khu đất nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau; Do đó lỗi của các bên là ngang nhau làm cho hợp đồng vô hiệu.

[8]. Việc Tòa án không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, lập bản vẽ và tiến hành thẩm định giá theo quy định: Do nguyên đơn không biết rõ vị trí khu đất, đồng thời đề nghị Tòa án không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá theo quy định.

Do các đương sự không thể cung cấp các thông tin về vị trí phần đất tranh chấp nên Tòa án không thể tiến hành các thủ tục xem xét thẩm định, lập bản vẽ, thẩm định giá. Nguyên đơn đề nghị căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và giải quyết theo qui định pháp luật. Tòa án không có tài liệu, chứng cứ gì khác để tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, lập bản vẽ, thẩm định giá.

Mặt khác, nguyên đơn chỉ yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại nên việc lập bản vẽ, định giá tài sản tranh chấp là không cần thiết; đồng thời bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, không đưa ra ý kiến và yêu cầu gì.

Trong vụ án này, nguyên đơn chỉ yêu cầu một mình bà Thu chịu trách nhiệm; đối với bà Năm thì không có yêu cầu gì. Do đó, không cần thiết đưa thêm ai khác vào tham gia tố tụng cũng là phù hợp.

[9]. Trường hợp sau này hộ gia đình ông Nguyễn Văn Xà, bà Phan Thị Năm, bà Nguyễn Thị Kim Thu có yêu cầu thì khởi kiện yêu cầu giải quyết trong một vụ án khác.

[10]. Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định 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...”

Do hợp đồng vô hiệu nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là phù hợp. Ông Bùi Văn Chính đã giao cho bà Thu số tiền là 550.000.000 đồng;

Căn cứ vi bằng số 10581/2019/VB-TPL do văn phòng Thừa phát lại huyện Hóc Môn lập ngày 05/9/2019 thể hiện bà Nguyễn Thị Kim Thu đã nhận của ông Bùi Văn Chính số tiền 550.000.000 đồng.

Căn cứ biên bản giao nhận tiền lập ngày 05/9/2019, thể hiện bà Nguyễn Thị Kim Thu đã nhận số tiền 550.000.000 đồng từ ông Bùi Văn Chính.

Ông Bùi Văn Chính chỉ yêu cầu một mình bà Thu hoàn trả số tiền đã nhận. Hội đồng xét xử có cơ sở buộc bà Nguyễn Thị Kim Thu trả lại cho ông Bùi Văn Chính và bà Bùi Thị Huệ số tiền 550.000.000 đồng. Ông Bùi Văn Chính chưa được bàn giao đất từ bà Thu nên ông Chính không có trách nhiệm giao trả đất cho bà Thu.

[11]. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa không đương sự nào yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại; nên Hội đồng xét xử không tự đặt ra để giải quyết; mà chỉ xem xét trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp pháp luật.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định “Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó”.

Trường hợp sau này các đương sự có tranh chấp về hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại thì yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

[12]. Các đương sự vắng mặt đã được Tòa án triệu tập đến để ghi nhận ý kiến, tiến hành thủ tục giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như việc tham gia phiên tòa xét xử giải quyết vụ án với nguyên đơn nhưng vẫn vắng mặt. Vì vậy, đã tự từ bỏ quyền được chứng minh của mình, phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ yêu cầu khởi kiện, lời trình bày cũng như chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để làm cơ sở xem xét giải quyết vụ án.

[13] Từ những nhận định trên, phân tích như trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc bị đơn hoàn trả số tiền đã nhận cho nguyên đơn.

[14] Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10-Thành phố Hồ Chí Minh:

Đối với yêu cầu xác minh bà Phan Thị Năm còn sống hay chết: Xét thấy tại phiên tòa, ông Bùi Văn Chính xác nhận hiện nay đang ở gần nhà bà Năm; hàng ngày vẫn gặp bà Năm; Tại các biên bản tổng đạt thì người thân của bà Năm cung cấp thông tin bà Năm đi vắng và nhận thay và cam kết giao tận tay trong ngày. Đồng thời không có cơ sở, thông tin nào cho rằng bà Năm đã chết. Nên việc tự đặt ra yêu cầu xác minh đương sự còn sống hay chết là không cần thiết.

Đối với yêu cầu xác minh và đưa các thành viên hộ gia đình bà Năm vào tham gia tố tụng: Xét thấy, Tòa án đã tiến hành xác minh và đã quá hạn nhưng không có kết quả.

Đồng thời, như đã nhận định ở trên; trong vụ án này nguyên đơn chỉ yêu cầu một mình bà Thu chịu trách nhiệm, không yêu cầu gì đối với hộ gia đình bà Năm; không yêu cầu bồi thường thiệt hại; bà Thu và bà Năm vắng mặt không lý do, không đưa ra ý kiến, yêu cầu gì, đã tự tước bỏ các quyền tự chứng minh và yêu cầu của mình, nên căn cứ vào phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tòa án đưa vụ án ra xét xử là phù hợp.

Mặt khác, Hội đồng xét xử đã nhận định; sau này hộ gia đình ông Xà, bà Năm, bà Thu và ông Chinh có tranh chấp thì yêu cầu giải quyết trong một vụ án khác; cũng không làm mất các quyền và nghĩa vụ của các đương sự. Do các đương sự vắng mặt không lý do và không đưa ra ý kiến và yêu cầu nên không thể giải quyết vụ án một cách triệt để nên phải dành quyền khởi kiện cho các đương sự để giải quyết trong vụ án khác khi có yêu cầu cũng là phù hợp pháp luật.

[15] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; 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 phải chịu án phí theo quy định pháp luật .

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 264, Điều 267 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117; 122; 131; ; khoản 2 Điều 119 Điều 407 và Điều 468, 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167; Điều 188 Luật đất đai .

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05/9/2019 giữa ông Bùi Văn Chinh và bà Nguyễn Thị Kim Thu, đối với phần đất diện tích 48 m²; thửa 287, tờ bản đồ số 5, xã Vĩnh Lộc-Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Kim Thu trả cho ông Bùi Văn Chinh và bà Bùi Thị Huệ số tiền đã nhận là 550.000.000 (Năm trăm năm mươi triệu) đồng.

Các bên thì hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 án) 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, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1 Hoàn trả cho ông Bùi Văn Chinh số tiền tạm ứng án phí là 13.000.000 (Mười ba triệu) đồng. Theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0052519 ngày 19/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

5.2. Bà Nguyễn Thị Kim Thu chịu 26.000.000 (Hai mươi sáu triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí không giá ngạch.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tp.HCM
- Các đương sự (4);
- VKSND KV 10 (2);
- THADS Tp.HCM (1);
- Lưu hồ sơ vụ án (4).

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

2AAKKBS*djccab+

Vũ Ngọc Chiến