

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 12
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 55/2025/DS-ST
Ngày: 17/9/2025
*Về việc “Yêu cầu tuyên hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất vô hiệu do tẩu tán tài sản”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Bảo Ngọc

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Thuận
2. Bà Trần Thị Lệ

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12
- Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2025, tại Tòa án nhân dân khu vực 12 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 28/2023/TLST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2023 về việc “Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do tẩu tán tài sản”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2025/TLST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2025/QĐST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bạch Đ - sinh năm 1959; cư trú tại: B, Chợ M, khu phố Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lại Quyết T - sinh năm 1981; cư trú tại: B, N, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Nguyễn Hoàng Gia L – Luật sư Công ty L6 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; (có mặt)

- Bị đơn:

1. Bà Bùi Thị L1 - sinh năm 1970;

2. Ông Nguyễn Văn S - sinh năm 1997;

3. Bà Nguyễn Thị Bích N - sinh năm 2000;

Cư trú tại: Tổ I, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; (bà L1, ông S và bà Bích tất cả vắng mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Anh T1 - sinh năm 1986; bà Nguyễn Thụy V - sinh năm 1987; cư trú tại: Khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt)

2. Ông Huỳnh Ngọc P - sinh năm 1981; cư trú tại: Khu phố H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt)

3.

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1965. Cư trú tại: Tổ B, khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- Bà Lê Thị T2, sinh năm 1983. Cư trú tại: Tổ A, khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thu T3, sinh năm 1991. Cư trú tại: Tổ A, khu phố Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- Bà Trần Thị H1, sinh năm 1969. Cư trú tại: Tổ A, khu phố Đ, phường T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1984. Cư trú tại: Tổ A, khu phố Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- Bà Phạm Thị O, sinh năm 1968. Cư trú tại: Tổ B, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1984. Cư trú tại: Tổ F, khu phố Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1978. Cư trú tại: Tổ G, khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- Bà Trần Thị L2, sinh năm 1970. Cư trú tại: Tổ E, khu phố H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị V1, sinh năm 1972. Cư trú tại: Tổ A, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- Bà Vũ Thị Thúy H4, sinh năm 1985. Cư trú tại: Tổ F, khu phố Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị Xuân N1, sinh năm 1976. Cư trú tại: Tổ A, khu phố Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- Bà Bùi Thị T4, sinh năm 1952. Cư trú tại: Tổ I, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- Bà Tạ Thị B, sinh năm 1956; cư trú tại: Tổ H, khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt)

- *Người đại diện theo uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị H, bà Lê Thị T2, bà Nguyễn Thu T3, bà Trần Thị H1, bà Nguyễn Thị Ngọc D, bà Phạm Thị O, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị H3, bà Trần Thị L2, bà Nguyễn Thị V1, bà Vũ Thị Thúy H4, bà Nguyễn Thị Xuân N1, bà Bùi Thị T4, bà Tạ Thị B: Ông Lại Quyết T - sinh năm 1981; Cư trú tại: B, N, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt)*

4. Bà Nguyễn Thị Thanh N2, sinh năm 1969; cư trú tại: Khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

5. Bà Trần Thị N3, sinh năm 1967; cư trú tại: Khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)
6. Bà Mai Thị T5, sinh năm 1976; cư trú tại: Khu phố Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)
7. Bà Phạm Thị Thu H5, sinh năm 1968; cư trú tại: Khu phố Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)
8. Bà Đỗ Thị T6, sinh năm 1982; cư trú tại: Khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)
9. Bà Trần Thị R, sinh năm 1966; cư trú tại: Khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)
10. Trần Thị M, sinh năm 1995; cư trú tại: Khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)
11. Thi hành án Dân sự thành phố H;
Địa chỉ: C N, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt)
12. Ông Nguyễn Văn Minh H6, sinh năm 2006; cư trú tại: Tổ I, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt)
13. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1990, ông Nguyễn Văn S1, sinh năm 1992; bà Nguyễn Thị L3, sinh năm 1994; cư trú tại: Tổ I, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt)
14. Văn phòng C2 (nguyên trước là Văn phòng C3)
Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng T7 – Trường V3;
Địa chỉ: H, khu phố T, phường P, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:

Trước đây bà Bùi Thị L1 có vay tiền của bà Nguyễn Thị Bạch Đ với số tiền là 390.000.000 đồng (ba trăm chín mươi triệu đồng).

Sau đó, bà Đ đã khởi kiện bà L1 ra Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ. Ngày 29/8/2022, Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ ra Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 29/2022/QĐST-DS công nhận số tiền phải trả là 390.000.000 đồng (ba trăm chín mươi triệu).

Tiếp đó, bà Đ1 đơn yêu cầu thi hành án và được Chi cục thi hành án thị xã Phú Mỹ ra quyết định Thi hành án theo đơn yêu cầu số 35/QĐ-CCTHADS ngày 6/10/2022.

Trong quá trình cơ quan Thi hành án xác minh tài sản để thi hành án thì được biết:

Bà L1 cũng bị yêu cầu cùng lúc bởi 14 người khác (*người có quyền và nghĩa vụ liên quan*) đang được Chi cục thi hành án thị xã Phú Mỹ thực hiện.

Bà L1 đã tẩu tán tài sản của bà là hai diện tích đất sau:

Phân diện tích đất thuộc thửa đất số 230 cùng tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 034669 do UBND huyện T cấp ngày 28/4/2016, cập nhật biến động ngày 16/8/2022 đứng tên ông Nguyễn Văn S.

Phân diện tích đất thuộc thửa đất số 129 cùng tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 673281 do UBND huyện T cấp ngày 27/7/2005 biến động ngày 19/8/2022 đứng tên ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Bích N;

Bằng cách chuyển nhượng cho con trai, con dâu của bà L1 là ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Bích N bằng hai hợp đồng chuyển nhượng số 3991, ngày 30/7/2022 và hợp đồng chuyển nhượng số 4013, ngày 02/8/2022; tại phòng công chứng Nguyễn Xuân T8.

Sau đó ông Nguyễn Văn S, bà N đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Huỳnh Ngọc P và đang nộp hồ sơ đăng ký chuyển dịch quyền sử dụng tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P.

Mặc dù đang trong quá trình Toà án thụ lý và giải quyết vụ án nhưng đến ngày 09/11/2023, ông P vẫn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 396284 có diện tích 414,2 m² (50 m² đất ở) thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Tiếp đó, Ông P ký hợp đồng chuyển nhượng số 2952 ngày 07/12/2023 tại Văn phòng C2 cho ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1986 và bà Nguyễn Thụy V, sinh năm 1987.

Vì vậy nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết những vấn đề sau:

- Tuyên Biên bản thoả thuận thi hành án ngày 10/11/2022, Biên bản thoả thuận thi hành án bổ sung ngày 10/11/2022 giữa ông Huỳnh Ngọc P, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Bích N, bà Bùi Thị L1 là vô hiệu.

- Tuyên vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đấtsau:

- + Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đấtsố 4013 ngày 02/08/2022 tại phòng Công chứng Nguyễn Xuân T8 giữa bà Bùi Thị L1, sinh năm 1970; ông Nguyễn Văn Minh H6, sinh năm 2006 với ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1997;

- + Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đấtsố 3991 ngày 30/07/2022 tại phòng Công chứng Nguyễn Xuân T8 giữa bà Bùi Thị L1, sinh năm 1970; ông Nguyễn Văn Minh H6, sinh năm 2006 với ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1997; bà Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 2000;

- + Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đấtsố 5047 ngày 10/11/2022 tại phòng C4 giữa ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Bích N với ông Huỳnh Ngọc P;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2952 ngày 07/12/2023 tại văn phòng C2 giữa ông Huỳnh Ngọc P với ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1986; bà Nguyễn Thụy V, sinh năm 1987.

- Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là:

+ Buộc ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Bích N trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 673281 có diện tích 420 m² (40 m² đất ở nông thôn) thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) mà ông S, bà N đang đứng tên tại phần nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý. Và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 034669 có diện tích 914 m² (100 m² đất ở nông thôn) thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) mà ông S đang đứng tên tại phần nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý. Nhằm khôi phục tài sản ban đầu đứng tên bà Bùi Thị L1 để đảm bảo tài sản thi hành án.

+ Buộc ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Bích N giao lại quyền sử dụng, quản lý cho bà L1 hai mảnh đất trên để đảm bảo tài sản cho việc thi hành án.

+ Buộc ông Huỳnh Ngọc P, ông Nguyễn Anh T1, bà Nguyễn Thụy V giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 396284 có diện tích 414,2 m² (50 m² đất ở) thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho cơ quan thi hành án để đảm bảo tài sản cho việc thi hành án.

Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn đề nghị được rút một phần yêu cầu khởi kiện cụ thể: Rút một phần yêu cầu tuyên vô hiệu đối với các giao dịch:

Biên bản thoả thuận thi hành án ngày 10/11/2022, Biên bản thoả thuận thi hành án bổ sung ngày 10/11/2022 giữa ông Huỳnh Ngọc P, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Bích N, bà Bùi Thị L1 là vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3991 ngày 30/07/2022 tại phòng Công chứng Nguyễn Xuân T8 giữa bà Bùi Thị L1, sinh năm 1970; ông Nguyễn Văn Minh H6, sinh năm 2006 với ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1997; bà Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 2000;

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5047 ngày 10/11/2022 tại phòng C4 giữa ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Bích N với ông Huỳnh Ngọc P;

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2952 ngày 07/12/2023 tại văn phòng C2 giữa ông Huỳnh Ngọc P với ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1986; bà Nguyễn Thụy V, sinh năm 1987.

Giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện sau:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4013 ngày 02/08/2022 tại Văn phòng C3 giữa bà Bùi Thị L1, ông Nguyễn Văn Minh H6 và ông Nguyễn Văn S là vô hiệu;

- Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là:

+ Buộc ông Nguyễn Văn S trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là

phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) và toàn bộ công trình vật kiến trúc cho bà Bùi Thị L1, ông Nguyễn Văn Minh Hiếu.

+ Buộc ông Nguyễn Văn S trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 034669 do ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 28/4/2016 thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà Bùi Thị L1, ông Nguyễn Văn Minh Hiếu.

+ Điều chỉnh biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 034669 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 28/4/2016 từ tên ông Nguyễn Văn S về tên bà Bùi Thị L1, ông Nguyễn Văn Minh H6.

- *Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Văn S2 bày:*

Ông là con ruột của bà Bùi Thị L1. Nguyên vào năm 2021 - 2022, ông S có được biết bà Bùi Thị L1 nợ nần vay tiền nóng bên ngoài nên đã đứng ra trả tiền cho bà L1 thành 03 lần cụ thể như sau:

Lần thứ nhất năm 2022: Ông S có trả cho bà Nguyễn Thị Bạch Đ số tiền 800.000.000 đ (tám trăm triệu đồng);

Lần thứ hai năm 2022: Ông S có đưa cho bà Bùi Thị L1 số tiền 650.000.000 đ (sáu trăm năm mươi triệu đồng) để trả nợ;

Lần thứ ba 04/08/2022: Ông S có mượn của bố vợ số tiền 2.500.000.000 đ (hai tỷ năm trăm triệu đồng) để trả cho Ngân hàng S5 – Phòng G số tiền 2.000.000.000 đồng và số tiền còn lại thanh toán cho 06 người được thi hành án khoảng hơn 340 triệu đồng.

- Đối với biến động của thửa đất số 129, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh):

Đến năm 2022, ông S khi giao tiền cho bà L1 thì có được bà L1 cản trở tiền nợ bằng cách chuyển nhượng cho ông S, bà N thửa đất số 129, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Khoảng cuối năm 2022, ông Huỳnh Ngọc P có gọi điện thoại cho ông S để yêu cầu ông chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Huỳnh Ngọc P với lý do để đảm bảo thanh toán công nợ cho bà Nguyễn Thị Thanh N2, bà Trần Thị N3, bà Mai Thị T5, bà Phạm Thị Thu H5, bà Đỗ Thị T6, bà Trần Thị R, bà Trần Thị M (lúc này ông P là đại diện theo uỷ quyền của những người trên).

Do ông S không hiểu biết nên đã đồng ý ký vào Biên bản thoả thuận thi hành án ngày 10/11/2022 và biên bản thoả thuận thi hành án bổ sung ngày 25/11/2022 với nội dung:

“Ông: Nguyễn Văn S và bà: Nguyễn Thị Bích N đứng ra thanh toán thay bà: Bùi Thị L1 cho ông: Huỳnh Ngọc P số tiền là: 1.218.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm mười tám triệu đồng) bằng với giá trị quyền sử dụng thửa đất số: 129; tờ bản đồ số: 21, địa chỉ thửa đất : xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Trong thời gia 18 tháng (mười tám tháng) kể từ ngày hai bên ký kết, ông: Sáng và bà: N được nhận lại quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng thửa đất nói trên. Kèm theo lãi suất thỏa thuận là 0.5%/tháng (không phải năm phần trăm một tháng) và số tiền 170.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng) là phí, lệ phí, thuế sang tên đo đạc. (tăng thêm 70.000.000 đồng so với thỏa thuận trước)

Nghĩa là bên A muốn nhận lại quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho bên B, thì bên A phải trả cho bên B lãi suất 0.5%/tháng (không phải năm phần trăm một tháng) và số tiền 170.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng) là phí, lệ phí, thuế sang tên đo đạc. Trong thời hạn: 18 tháng. Quá thời hạn 18 tháng mà bên A không thực hiện việc chuyển nhượng thì bên B có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho người khác. Bên A cam kết không khiếu nại/khởi kiện tranh chấp về sau”.

Tại thời điểm thỏa thuận thi hành án thì ông S không biết có bị ngăn chặn hay không mà do ông P kiểm tra và ông S chỉ thực hiện theo hướng dẫn của ông P nhằm mục đích trả nợ.

Thực hiện thỏa thuận trên ông S, bà N đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005047 quyền số 10/2022 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 10/11/2022 tại phòng Công chứng Nguyễn Xuân T8 đối với thửa đất số 129 cho ông Huỳnh Ngọc P. Tuy nhiên các bên chuyển nhượng thửa đất trên chỉ nhằm mục đích bảo đảm thanh toán khoản nợ nên không có việc giao tiền, giao đất.

Các bên cũng thỏa thuận ông S quyết định việc chuyển nhượng cho ai và các bên cho ông S, bà N thời hạn 18 tháng để tìm khách mua và sẽ thanh toán công nợ sau khi hoàn tất việc chuyển nhượng.

Đến tháng 12/2023, ông S có tìm được người muốn mua thửa đất trên là ông Nguyễn Anh T1 và bà Nguyễn Thụy V2 ông S đã yêu cầu ông P đến phòng công chứng thực hiện việc giao dịch.

Vì vậy ngày 07/12/2023, ông Huỳnh Ngọc P đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 129 cho ông Nguyễn Anh T1 và bà Nguyễn Thụy V. Số tiền chuyển nhượng là 3.200.000.000 đ (ba tỷ hai trăm triệu đồng).

Ông S đã nhận đủ tiền và cũng đã bàn giao thửa đất trên cho ông T1, bà V. Sau đó ông S đã trả cho ông P số tiền 1.467.170.000 đ (một tỷ bốn trăm sáu mươi bảy triệu một trăm bảy mươi nghìn đồng). Số tiền còn lại ông S đã trả lại cho bố vợ.

- Đối với biên động của thửa đất số 230, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã T, huyện T, Bà Rịa - Vũng Tàu nguyên là của bà Bùi Thị L1.

Nguyên nhân bà L1 chuyển nhượng thửa đất trên cho ông S là do vào lần thứ ba vay số tiền 2.500.000.000 đồng thì do ông S vay tiền của bố vợ Nguyễn Văn H7 nên đã yêu cầu bà L1 phải chuyển nhượng đất để làm tin và đồng ý để ông S đứng tên trên Giấy. Vì vậy ông S đã yêu cầu bà L1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004013, quyền số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/8/2022. Quá trình chuyển nhượng thì có em Nguyễn Văn Minh H6, sinh năm 2006 (thuộc hàng thừa kế của ông Nguyễn Văn C, mất năm 2019 không để lại di chúc tại xã T, thị xã P) đứng ra ký hợp

đồng chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng thửa đất trên cũng để làm tin nhằm trả số tiền 2.500.000.000 đ (hai tỷ năm trăm triệu đồng) cho ông H7 chứ trên thực tế không có việc chuyển nhượng, giao đất, hay giao tiền. Thửa đất trên hiện nay vẫn đứng tên ông Nguyễn Văn S.

Ông S đề nghị cho thời gian để bán nhà đất tại thửa đất số 230, tờ bản đồ số 21, toạ lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) để trả nợ cho những người liên quan.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông Nguyễn Văn S không đồng ý yêu cầu khởi kiện vì ông S, bà N đã đứng ra trả nợ thay cho bà L1 rất nhiều và hiện nay chưa nhận được bất kỳ số tiền nào. Đồng thời theo di nguyện của ông Nguyễn Văn C1 thì thửa đất số 230 sẽ để lại cho ông S và em trai Nguyễn Văn Minh H6 nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S.

Đối với trường hợp Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì về hậu quả của giao dịch vô hiệu và bồi thường thiệt hại thì ông S đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Đối với trường hợp Toà án chấp nhận tuyên văn bản thoả thuận thi hành án ngày 10/11/2022 vô hiệu thì ông S đề nghị Toà án buộc ông P trả lại tiền cho ông T1, bà V.

- Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Bùi Thị L4 bày:

Bà Bùi Thị L1 nợ bà Nguyễn Thị Bạch Đ số tiền 390.000.000 đ (ba trăm chín mươi triệu đồng) theo Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 29/2022/QĐST-DS ngày 29/8/2022 của TAND thị xã Phú Mỹ. Hiện nay bà L1 chưa thanh toán số tiền này cho bà Nguyễn Thị Bạch Đ.

Bà L1 cũng xác định còn nợ chưa thanh toán đối với bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan như theo đơn khởi kiện của nguyên đơn là đúng sự thật.

Bà L1 xác định lời trình bày của ông Nguyễn Văn S về việc vay mượn giữa bà L1 và ông S là đúng sự thật.

Đối với các giao dịch đối với thửa đất số 129, 230, tờ bản đồ số 21, toạ lạc tại xã T, huyện T, Bà Rịa - Vũng Tàu, phía bà Liễu xác định ông S đã trình bày đúng sự thật nên không bổ sung gì thêm.

Bà L1 đề nghị cho thời gian để bán nhà đất tại thửa đất số 230, tờ bản đồ số 21, toạ lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) để trả nợ cho những người liên quan.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì phía bị đơn không đồng ý với lý do:

Bà L1 đã nhờ ông S trả tiền nợ cho mình và chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông S theo quy định pháp luật nên không còn liên quan đến các thửa đất trên. Bà L1 đề nghị Toà án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bảo vệ quyền lợi của ông S.

- Quá trình tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, bà Lê Thị T2, bà Nguyễn Thu T3, bà Trần Thị H1, bà Nguyễn Thị Ngọc

D, bà Phạm Thị O, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị H3, bà Trần Thị L2, bà Nguyễn Thị V1, bà Vũ Thị Thúy H4, bà Nguyễn Thị Xuân N1, bà Bùi Thị T4, bà Tạ Thị B, dođại diện theo uỷ quyền ông Lại Quyết T, trình bày:

Ông T xác định đã được Toà án cho tiếp cận các chứng cứ có trong hồ sơ. Ông T không có ý kiến gì về Biên bản đo vẽ, thẩm định, định giá tài sản và các chứng cứ khác có trong hồ sơ.

Ông T đã được nghe giải thích về hậu quả pháp lý của việc hợp đồng vô hiệu. Ông T là đại diện theo uỷ quyền của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Ông T xác định hiện nay bà Bùi Thị L1 còn chưa thanh toán các khoản nợ đối với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan như sau:

STT	Họ tên	Quyết định Toà án QĐST-DS/ SCQĐ	Quyết định Thi hành án (CCTHADS)	Số tiền yêu cầu (triệu)	Ghi chú
1	Nguyễn Thị Huê	44/2022 ngày 16/09/2022 30/2022/QĐ ngày 26/10/2022	193/QĐ ngày 01/11/2022	40	16
2	Lê Thị Thiện	43/2022 Ngày 16/9/2022 37/2022/QĐ ngày 10/10/2022	403/QĐ ngày 14/11/2022	47	17
3	Nguyễn Thu Thủy	29/2022 Ngày 16/9/2022, 34/2022/QĐ ngày 26/10/2022	414/QĐ ngày 22/11/2022	78	18
4	Trần Thị Hương	51/2022 Ngày 19/9/2022	415/QĐ ngày 22/11/2022	36,150	19
5	Nguyễn Thị Ngọc Dung	38/2022 ngày 16/9/2022, 29/2022/QĐ ngày 26/10/2022	413/QĐ ngày 22/11/2022	50	20
6	Phạm Thị Oanh	40/2022 ngày 16/9/2022,	366/QĐ ngày 11/11/2022	45,810	21
7	Nguyễn Thị Hường	48/2022 ngày 19/9/2022	368/QĐ ngày 11/11/2022	53,500	22
8	Nguyễn Thị Hải	49/2022 Ngày 19/9/2022	369/QĐ ngày 11/11/2022	24	23
9	Nguyễn Thị Liễu	47/2022 Ngày 19/9/2022,	416/QĐ ngày 22/11/2022	174	24
10	Nguyễn Thị Vân	41/2022 Ngày 16/9/2022,	183/QĐ ngày 20/10/2022	196	25
11	Vũ Thị Thúy Hoài	39/2022 Ngày 16/9/2022,	370/QĐ ngày 11/11/2022	71,400	26
12	Nguyễn Thị Xuân Nhạn	46/2022 Ngày 19/9/2022	367/QĐ ngày 11/11/2022	38	27
13	Nguyễn Thị Bạch	29/2022	35/QĐ	390	28

	Đào	Ngày 29/8/2022	ngày 6/10/2022		
14	Bùi Thị Tươi	50/2022 Ngày 19/9/2022	194/QĐ ngày 01/11/2022	275	29

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phía người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đưa ra. Cụ thể:

Tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhất trí với ý kiến rút đơn của nguyên đơn và không có yêu cầu tuyên vô hiệu đối với các giao dịch sau:

- Biên bản thoả thuận thi hành án ngày 10/11/2022, Biên bản thoả thuận thi hành án bổ sung ngày 10/11/2022 giữa ông Huỳnh Ngọc P, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Bích N, bà Bùi Thị L1 là vô hiệu.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3991 ngày 30/07/2022 tại phòng Công chứng Nguyễn Xuân T8 giữa bà Bùi Thị L1, sinh năm 1970; ông Nguyễn Văn Minh H6, sinh năm 2006 với ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1997; bà Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 2000;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5047 ngày 10/11/2022 tại phòng C4 giữa ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Bích N với ông Huỳnh Ngọc P;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2952 ngày 07/12/2023 tại văn phòng C2 giữa ông Huỳnh Ngọc P với ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1986; bà Nguyễn Thụy V, sinh năm 1987.

Đồng thời đề nghị Toà án xem xét tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4013 ngày 02/08/2022 tại phòng Công chứng Nguyễn Xuân T8 giữa bà Bùi Thị L1, ông Nguyễn Văn Minh H6 và ông Nguyễn Văn S là vô hiệu;

Buộc ông Nguyễn Văn S trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 21, toạ lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) và toàn bộ công trình vật kiến trúc cho cho bà Bùi Thị L1, cháu Nguyễn Văn Minh H6, để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án.

Buộc ông Nguyễn Văn S trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 034669 do uỷ ban nhân dân huyện T cấp ngày 28/4/2016 thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 21, toạ lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà Bùi Thị L1, để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án.

- *Quá trình tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Huỳnh Ngọc P, trình bày:*

Ông Huỳnh Ngọc P là đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn (cũ) gồm: Bà: Nguyễn Thị Thanh N2; bà: Trần Thị N3; bà: Mai Thị T5; bà: Phạm Thị Thu H5; bà: Đỗ Thị T6; bà: Trần Thị R; bà: Trần Thị M khởi kiện bà: Bùi Thị L1, về việc “*tranh chấp tiền hụi*”.

Sau đó, Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ và Chi cục Thi hành Án thị xã Phú Mỹ ban hành:

1/ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 34/2022/QĐST – DS ngày 16/09/2022;

Quyết định số : 163/QĐ-CCTHADS Ngày 21/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ ;

2/ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 33/2022/QĐST – DS ngày 16/09/2022;

Quyết định số : 162/QĐ-CCTHADS Ngày 21/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ ;

3/ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 31/2022/QĐST – DS ngày 16/09/2022;

Quyết định số : 161/QĐ-CCTHADS Ngày 21/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ ;

4/ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 35/2022/QĐST – DS ngày 16/09/2022;

Quyết định số : 164/QĐ-CCTHADS Ngày 21/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ ;

5/ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 32/2022/QĐST – DS ngày 16/09/2022;

Quyết định số : 166/QĐ-CCTHADS Ngày 21/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ ;

6/ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 36/2022/QĐST – DS ngày 16/09/2022;

Quyết định số : 165/QĐ-CCTHADS Ngày 21/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ ;

7/ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 37/2022/QĐST – DS ngày 16/09/2022;

Quyết định số : 167/QĐ-CCTHADS Ngày 21/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ ;

Ngày 10/11/2022, ông P (đại diện theo ủy quyền của bên được thi hành án gồm: Bà: Nguyễn Thị Thanh N2; bà: Trần Thị N3; bà: Mai Thị T5; bà: Phạm Thị Thu H5; bà: Đỗ Thị T6; bà: Trần Thị R; bà: Trần Thị M) ký Văn bản thỏa thuận thi hành án với bà: Bùi Thị L1 (người phải thi hành án)

Với nội dung thỏa thuận thi hành án. Cụ thể:

Ông: Nguyễn Văn S và bà: Nguyễn Thị Bích N đứng ra thanh toán thay bà: Bùi Thị L1 cho ông: Huỳnh Ngọc P số tiền là: 1.218.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm mười tám triệu đồng) bằng với giá trị quyền sử dụng thửa đất số: 129; tờ bản đồ số: 21, địa chỉ thửa đất: xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Trong thời gia 18 tháng (mười tám tháng) kể từ ngày hai bên ký kết , ông: Sáng và bà: N được nhận lại quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng thửa đất nói trên. Kèm theo lãi suất thỏa thuận là 0.5%/tháng (không phải năm phần trăm một tháng) và số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) là phí , lệ phí , thuế sang tên đo đạc.

Ngày 25/11/2022, ông P và bà: Bùi Thị L1; ông Nguyễn Văn S (con ruột bà L1) ký Biên bản thỏa thuận thi hành án bổ sung. Cụ thể:

Ông: Nguyễn Văn S và bà: Nguyễn Thị Bích N đứng ra thanh toán thay bà: Bùi Thị L1 cho ông: Huỳnh Ngọc P số tiền là: 1.218.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm mười tám triệu đồng) bằng với giá trị quyền sử dụng thửa đất số: 129; tờ bản đồ số: 21, địa chỉ thửa đất: xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Trong thời gia 18 tháng (mười tám tháng) kể từ ngày hai bên ký kết, ông: Sáng và bà: N được nhận lại quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng thửa đất nói trên. Kèm theo lãi suất thỏa thuận là 0.5%/tháng (không phẩy năm phần trăm một tháng) và số tiền 170.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng) là phí, lệ phí, thuế sang tên đo đạc. (tăng thêm 70.000.000 đồng so với thỏa thuận trước)

Nghĩa là bên A muốn nhận lại quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho bên B, thì bên A phải trả cho bên B lãi suất 0.5%/tháng (không phẩy năm phần trăm một tháng) và số tiền 170.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng) là phí, lệ phí, thuế sang tên đo đạc. Trong thời hạn: 18 tháng. Quá thời hạn 18 tháng mà bên A không thực hiện việc chuyển nhượng thì bên B có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho người khác. Bên A cam kết không khiếu nại/khởi kiện tranh chấp về sau.

Trong ngày 10/11/2022, ông: Nguyễn Văn S và bà: Nguyễn Thị Bích N ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông P theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 005047, quyền số: 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 10/11/2022. Giá chuyển nhượng là: 1.218.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm mười tám triệu đồng) bằng với số tiền mà bà: Bùi Thị L1 phải thi hành án cho Bà: Nguyễn Thị Thanh N2; bà: Trần Thị N3; bà: Mai Thị T5; bà: Phạm Thị Thu H5; bà: Đỗ Thị T6; bà: Trần Thị R; bà: Trần Thị M.

Sau khi ông P đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC 673281 do UBND huyện T cấp ngày 27/07/2005, đăng ký biến động ngày 19/08/2022. Đối với thửa đất số 129, tờ bản đồ số 21 diện tích 420 m² tọa lạc tại ấp C xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông P đã đăng ký biến động đổi tên chủ sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Tại thời điểm thỏa thuận thi hành, ông P xác định thửa đất trên đứng tên ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Bích N; thửa đất trên không bị phong tỏa kê biên hay tranh chấp. Ông P cũng thực hiện đúng các thỏa thuận tại Biên bản trên.

Ngày 08/12/2022, ông P được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P xác nhận đã đăng ký biến động đổi tên chủ sử dụng đất.

Như vậy, quá trình ông P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đăng ký đất đai là hợp pháp. Đến thời điểm hiện tại các bên không có tranh chấp.

Ngày 07/12/2023, ông: Nguyễn Văn S và bà: Nguyễn Thị Bích N có thông báo cho ông P sẽ thanh toán số tiền thi hành án, yêu cầu ông P phải ký

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông: Nguyễn Anh T1, sinh năm 1986 và bà: Nguyễn Thụy V, sinh năm 1987 theo Biên bản thỏa thuận thi hành án và Biên bản thi hành án “bổ sung” mà hai bên ký kết.

Trong ngày 07/12/2023, ông P ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông: Nguyễn Anh T1, sinh năm 1986 và bà: Nguyễn Thụy V, sinh năm 1987 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 002952, quyền số: 12/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 07/12/2023. Giá chuyển nhượng là: 1.218.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm mười tám triệu đồng) bằng với số tiền mà bà: Bùi Thị L1 phải thi hành án cho Bà: Nguyễn Thị Thanh N2; bà: Trần Thị N3; bà: Mai Thị T5; bà: Phạm Thị Thu H5; bà: Đỗ Thị T6; bà: Trần Thị R; bà: Trần Thị M.

Vào lúc 16 giờ 00 phút, ngày 07/12/2023 ông P và ông: Nguyễn Văn S; bà: Nguyễn Thị Bích N lập Biên bản thanh lý và Biên bản giao nhận. Có ông: Nguyễn Anh T1 làm chứng. Theo đó ông P đã nhận số tiền 1.467.170.000 đ (một tỷ bốn trăm sáu mươi bảy triệu một trăm bảy mươi nghìn đồng).

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông P không đồng ý, vì những lý do sau:

- Các bên đã hoàn thành nghĩa vụ theo các điều khoản ký kết. Bên chuyển nhượng (ông: Nguyễn Văn S và bà: Nguyễn Thị Bích N) đã nhận đủ tiền và đã giao đất và Bên nhận chuyển nhượng (ông: Huỳnh Ngọc P) đã nhận đất ngoài thực địa và nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC 673281. Đến nay các bên không tranh chấp. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên tự nguyện thỏa thuận thi hành án.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 005047, quyền số: 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 10/11/2022. Được thực hiện theo Luật công chứng năm 2014. Và có giá trị pháp lý được quy định tại Điều 5 của Luật này;

- Bên chuyển nhượng (ông: Nguyễn Văn S và bà: Nguyễn Thị Bích N) đủ điều kiện 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 theo Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Ông P (Bên nhận chuyển nhượng) đã thực hiện theo Điều 95, Luật đất đai 2013 là: Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ngày 08/12/2022, tôi được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P xác nhận. Ông P đã đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định;

- Ông P thỏa thuận thi hành án với ông: Nguyễn Văn S và bà: Nguyễn Thị Bích N; bà Bùi Thị L1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 10/11/2022.

Sau ngày ông P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thời điểm ông P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn không có đơn đề nghị yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Thời điểm này, Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ cũng không có ban

hành áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất số 129, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Đồng thời, ông: Nguyễn Văn S và bà: Nguyễn Thị Bích N không phải là người phải thi hành các quyết định/bản án của của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ.

Trường hợp Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đề nghị ông S, bà N phải chịu hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường theo quy định pháp luật.

Ông Huỳnh Ngọc P có yêu cầu độc lập như sau :

- Yêu cầu công nhận Văn bản thỏa thuận thi hành án ngày 10/11/2022 giữa ông Huỳnh Ngọc P (đại diện bên được thi hành án: Bà Nguyễn Thị Thanh N2, Trần Thị N3, Mai Thị T5, Phạm Thị Thu H5, Đỗ Thị T6, Trần Thị R, Trần Thị M) và bà Bùi Thị L1, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Bích N và Biên bản thỏa thuận thi hành án bổ sung ngày 25/11/2022 giữa ông Huỳnh Ngọc P và bà Bùi Thị L1, ông Nguyễn Văn S có hiệu lực pháp luật.

- Yêu cầu công nhận toàn bộ nghĩa vụ thi hành án của bà Bùi Thị L1 đối với bà Nguyễn Thị Thanh N2, bà Trần Thị N3, bà Mai Thị T5, bà Phạm Thị Thu H5, bà Đỗ Thị T6, bà Trần Thị R, bà Trần Thị M và các nghĩa vụ phát sinh từ các thỏa thuận thi hành án đã được thực hiện đầy đủ, tự nguyện, đúng pháp luật; không còn nghĩa vụ nào phát sinh.

- Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 005047, quyền số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/11/2022 là vô hiệu, thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

- Đối với trường hợp Toà án chấp nhận tuyên văn bản thỏa thuận thi hành án và thi hành án bổ sung ngày 10/11/2022 là vô hiệu thì ông P đồng ý trả lại số tiền 1.467.169.391 đồng cho ông T1, bà V; đề nghị ông S, bà L1 phải trả lại số tiền 1.732.830.609 đồng (một tỷ bảy trăm ba mươi hai triệu tám trăm ba mươi nghìn sáu trăm lẻ chín đồng).

Tại phiên toà sơ thẩm, ông Huỳnh Ngọc P xác định do nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, bà Lê Thị T2, bà Nguyễn Thu T3, bà Trần Thị H1, bà Nguyễn Thị Ngọc D, bà Phạm Thị O, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị H3, bà Trần Thị L2, bà Nguyễn Thị V1, bà Vũ Thị Thúy H4, bà Nguyễn Thị Xuân N1, bà Bùi Thị T4, bà Tạ Thị B, do đại diện theo uỷ quyền ông Lại Quyết T rút yêu cầu về việc tuyên vô hiệu đối với các giao dịch Biên bản thỏa thuận thi hành án ngày 10/11/2022, Biên bản thỏa thuận thi hành án bổ sung ngày 10/11/2022; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3991 ngày 30/07/2022 tại phòng Công chứng Nguyễn Xuân T8; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5047 ngày 10/11/2022 tại phòng C4; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2952 ngày 07/12/2023 tại văn phòng C2, nên phía ông Huỳnh Ngọc P cũng rút toàn bộ yêu cầu độc lập và không có ý kiến gì bổ sung thêm.

- *Quá trình tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Anh T1, bà Nguyễn Thụy V, trình bày:*

Ông Nguyễn Anh T1, bà Nguyễn Thụy V và ông Huỳnh Ngọc P1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 129, tờ bản đồ số 21 diện tích 420 m² tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với giá chuyển nhượng 1.218.000.000 đ (một tỷ hai trăm mười tám triệu đồng). Ông T1, bà V đề nghị Tòa án giải quyết bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

- *Quá trình tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, anh Nguyễn Văn Minh H6, trình bày:*

Ông Nguyễn Văn Minh H6 là con của bà Bùi Thị L1 và ông Nguyễn Văn C. Giữa bà Bùi Thị L1 và ông Nguyễn Văn C có 05 người con: Ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị L3 và ông Nguyễn Văn Minh H6. Ông C mất ngày 27/7/2019. Sau khi ông C mất không để lại di chúc.

Di sản thừa kế của ông C để lại gồm:

Phần diện tích đất thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 034669 do UBND huyện T cấp ngày 28/4/2016 biến động ngày 16/8/2022 đứng tên ông Nguyễn Văn S.

Phần diện tích đất thuộc thửa đất số 129 cùng tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 673281 do UBND huyện T cấp ngày 27/7/2005 biến động ngày 19/8/2022 đứng tên ông S, bà Nguyễn Thị Bích N;

Sau đó các anh chị em có lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế trong đó nhường phần hưởng di sản đối với hai thửa đất trên cho bà Bùi Thị L1 và ông Nguyễn Văn Minh H6.

Việc bà L1 đã chuyển nhượng thửa đất trên cho anh trai Nguyễn Văn S thì ông H6 có biết và đồng ý. Nay đối với yêu cầu của phía nguyên đơn thì ông H6 không yêu cầu gì trong vụ án. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Quá trình tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị L3, trình bày:* Vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

- *Quá trình tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Văn phòng C2 (nguyên trước là Văn phòng C3), trình bày:* Văn phòng C2 cung cấp toàn bộ hồ sơ công chứng và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về tố tụng và nội dung tại phiên tòa:*

Về trình tự thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, cụ thể: thu thập tài liệu chứng cứ đúng quy định, xác định đúng quan hệ tranh chấp, đúng thẩm quyền giải quyết, các quyền và nghĩa vụ của đương sự đã được thực hiện đầy đủ.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cụ thể:

-Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4013 ngày 02/08/2022 tại phòng Công chứng Nguyễn Xuân T8 giữa bà Bùi Thị L1, ông Nguyễn Văn Minh H6 và ông Nguyễn Văn S là vô hiệu;

- Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là:

+ Buộc ông Nguyễn Văn S trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 21, toạ lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) và toàn bộ công trình vật kiến trúc cho cho bà Bùi Thị L1, cháu Nguyễn Văn Minh H6.

+ Buộc ông Nguyễn Văn S trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 034669 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 28/4/2016 thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 21, toạ lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà Bùi Thị L1 và cháu Nguyễn Văn Minh H6.

+ Về việc giao tiền, giao đất: Do các bên không thực hiện việc giao tiền và giao đất nên không xem xét giải quyết.

-Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tuyên vô hiệu đối với các giao dịch:

+ Biên bản thoả thuận thi hành án ngày 10/11/2022, Biên bản thoả thuận thi hành án bổ sung ngày 10/11/2022 giữa ông Huỳnh Ngọc P, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Bích N, bà Bùi Thị L1 là vô hiệu.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3991 ngày 30/07/2022 tại phòng Công chứng Nguyễn Xuân T8 giữa bà Bùi Thị L1, sinh năm 1970; ông Nguyễn Văn Minh H6, sinh năm 2006 với ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1997; bà Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 2000;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5047 ngày 10/11/2022 tại phòng C4 giữa ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Bích N với ông Huỳnh Ngọc P;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2952 ngày 07/12/2023 tại văn phòng C2 giữa ông Huỳnh Ngọc P với ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1986; bà Nguyễn Thụy V, sinh năm 1987.

- Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc P.

Về án phí: Đương sự chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

1.1. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Theo nội dung vụ án và các chứng cứ có trong hồ sơ xác định quan hệ pháp luật là “Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do tẩu tán tài sản” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1.2. Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng trong vụ án: Bị đơn vắng mặt lần thứ 2 không có lý do, người có quyền lợi và nghĩa vụ vắng mặt nhưng đã có

đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 228, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là đúng quy định pháp luật.

1.3. Về việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan rút yêu cầu độc lập: Do đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, bà Lê Thị T2, bà Nguyễn Thu T3, bà Trần Thị H1, bà Nguyễn Thị Ngọc D, bà Phạm Thị O, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị H3, bà Trần Thị L2, bà Nguyễn Thị V1, bà Vũ Thị Thúy H4, bà Nguyễn Thị Xuân N1, bà Bùi Thị T4, bà Tạ Thị B và ông Huỳnh Ngọc P tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử sẽ đình chỉ đối với các yêu cầu bị rút.

1.4. Về việc áp dụng pháp luật: Áp dụng Bộ luật Dân sự 2015 và Luật Đất đai 2013 trong giải quyết tranh chấp.

[2] Về nội dung:

2.1. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4013 ngày 02/08/2022 tại Văn phòng C3 giữa bà Bùi Thị L1, ông Nguyễn Văn Minh H6 và ông Nguyễn Văn S (sau đây gọi tắt là Hợp đồng số 4013):

2.1.1. Về pháp lý của Hợp đồng số 4013:

- *Về hình thức và nội dung hợp đồng:* Hình thức hợp đồng bằng văn bản và được công chứng chứng thực nên hình thức đúng quy định pháp luật. Về chủ thể tham gia giao kết hợp đồng đều có đủ năng lực trách nhiệm dân sự, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội.

- *Xét hiệu lực của hợp đồng thì thấy:*

Theo các chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai của nguyên đơn, bị đơn nhận thấy:

Ngày 26/4/2022, Toà án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số 70/2022/TLST- DS giữa bà Nguyễn Thị Bạch Đ và bị đơn bà Bùi Thị L1. Đến ngày 29/8/2022, Toà án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 29/2022/QĐST-DS buộc bà Bùi Thị L1 phải trả cho bà Nguyễn Thị Bạch Đ tiền 390.000.000 đ (ba trăm chín mươi triệu đồng).

Theo Hợp đồng 4013 thể hiện việc bà Bùi Thị L1, ông Nguyễn Văn Minh H6 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S thửa đất số 230, tờ bản đồ số 21, toạ lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) vào ngày 02/8/2022.

Theo lời khai của ông Nguyễn Văn S, bà Bùi Thị L1 thể hiện “*Nguyên nhân bà L1 chuyển nhượng thửa đất trên cho ông S là do vào lần thứ ba vay số tiền 2 tỷ 500 trăm triệu thì do ông S vay tiền của bố vợ Nguyễn Văn H7 nên đã yêu cầu bà L1 phải chuyển nhượng đất để làm tin và đồng ý để ông S đứng tên trên Giấy. Vì vậy ông S đã yêu cầu bà L1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004013, quyền số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/8/2022. Quá trình chuyển nhượng thì có*

em Nguyễn Văn Minh H6, sinh năm 2006 (thuộc hàng thừa kế của ông Nguyễn Văn C, mất năm 2019 không để lại di chúc tại xã T, thị xã P) đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng thửa đất trên cũng để làm tin nhằm trả số tiền 2.500.000.000 đ (hai tỷ năm trăm triệu đồng) cho ông H7 chứ trên thực tế không có việc chuyển nhượng, giao đất, hay giao tiền. Thửa đất trên hiện nay vẫn đứng tên ông Nguyễn Văn S.”

Như vậy Hội đồng xét xử có căn cứ xác định tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất phía bà Bùi Thị L1 đang bị bà Nguyễn Thị Bạch Đ và nhiều người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khởi kiện tại Tòa án và đang trong quá trình giải quyết vụ án. Tuy nhiên bà Bùi Thị L1 đã cố tình thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn S, là con trai ruột, nên có dấu hiệu của việc tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh việc thi hành nghĩa vụ với người thứ ba.

Đồng thời tuy giữa ông Nguyễn Văn S và bà Bùi Thị L1 đã ký hợp đồng nhưng các bên đều thừa nhận chỉ mang tính hình thức, trên thực tế các bên không có giao dịch chuyển nhượng, không có việc giao đất, giao tiền.

Theo khoản 2 Điều 124 quy định: “*Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu.*”

Hội đồng xét xử xét thấy giao dịch giữa bà L1, ông S có mục đích trái pháp luật, nhằm mục đích tẩu tán tài sản, né tránh trách nhiệm thi hành án. Cụ thể nội dung của hợp đồng vi phạm vào điều cấm “*xác lập giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba*” được quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015.

- Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận... Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*”.

Buộc ông Nguyễn Văn S trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) và toàn bộ công trình vật kiến trúc cho cho bà Bùi Thị L1, cháu Nguyễn Văn Minh H6.

Buộc ông Nguyễn Văn S trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 034669 do ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 28/4/2016 thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà Bùi Thị L1.

Về việc giao tiền, giao đất: Do các bên không thực hiện việc giao tiền và giao đất nên không xem xét giải quyết.

Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc về bà L1, ông S nên không đặt ra vấn đề về bồi thường thiệt hại.

[3] Về vấn đề khác:

- Căn cứ Điều 217, 218 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tuyên vô hiệu đối với các giao dịch:

+ Biên bản thoả thuận thi hành án ngày 10/11/2022, Biên bản thoả thuận thi hành án bổ sung ngày 10/11/2022 giữa ông Huỳnh Ngọc P, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Bích N, bà Bùi Thị L1 là vô hiệu.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3991 ngày 30/07/2022 tại phòng Công chứng Nguyễn Xuân T8 giữa bà Bùi Thị L1, sinh năm 1970; ông Nguyễn Văn Minh H6, sinh năm 2006 với ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1997; bà Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 2000;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5047 ngày 10/11/2022 tại phòng C4 giữa ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Bích N với ông Huỳnh Ngọc P;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2952 ngày 07/12/2023 tại văn phòng C2 giữa ông Huỳnh Ngọc P với ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1986; bà Nguyễn Thụy V, sinh năm 1987.

- Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Ngọc P.

[4] Về chi phí tố tụng số tiền 12.000.000 đồng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

[5] Về án phí sơ thẩm: Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Bị đơn phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 244, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bạch Đ3 với bà Bùi Thị L1, ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Bích N4 “Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do tẩu tán tài sản”.

2. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4013 ngày 02/08/2022 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Xuân T8 giữa bà Bùi Thị L1, ông Nguyễn Văn Minh H6 và ông Nguyễn Văn S là vô hiệu;

- Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là:

+ Buộc ông Nguyễn Văn S trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) và toàn bộ công trình vật kiến trúc chobà Bùi Thị L1, cháu Nguyễn Văn Minh H6.

+ Buộc ông Nguyễn Văn S trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 034669 do ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 28/4/2016 thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là

phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà Bùi Thị L1, cháu Nguyễn Văn Minh H6.

+ Căn cứ vào Bản án, Quyết định của Tòa án, cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai thực hiện việc điều chỉnh cập nhật biến động của thửa đất số 230, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 034669 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 28/4/2016 từ tên ông Nguyễn Văn S về tên bà Bùi Thị L1, ông Nguyễn Văn Minh H8 đảm bảo thi hành án.

+ Về việc giao tiền, giao đất: Do các bên không thực hiện việc giao tiền và giao đất nên không xem xét giải quyết.

3. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu tuyên vô hiệu đối với các giao dịch:

+ Biên bản thoả thuận thi hành án ngày 10/11/2022, Biên bản thoả thuận thi hành án bổ sung ngày 10/11/2022 giữa ông Huỳnh Ngọc P, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Bích N, bà Bùi Thị L1 là vô hiệu.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3991 ngày 30/07/2022 tại phòng Công chứng Nguyễn Xuân T8 giữa bà Bùi Thị L1, sinh năm 1970; ông Nguyễn Văn Minh H6, sinh năm 2006 với ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1997; bà Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 2000;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5047 ngày 10/11/2022 tại phòng C4 giữa ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Bích N với ông Huỳnh Ngọc P;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2952 ngày 07/12/2023 tại văn phòng C2 giữa ông Huỳnh Ngọc P với ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1986; bà Nguyễn Thụy V, sinh năm 1987.

4. Đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc P.

5. *Các vấn đề khác*: Do bà Bùi Thị L1 và ông Nguyễn Văn S xác định có giao dịch vay mượn nhưng cho đến phiên toà ông S không có yêu cầu giải quyết nên không xem xét. Trường hợp sau này phát sinh tranh chấp, ông Nguyễn Văn S3 quyền khởi kiện trong vụ án dân sự khác theo quy định pháp luật.

6. *Về chi phí tố tụng số tiền*: Bà Bùi Thị L5 chịu toàn bộ chi phí tố tụng số tiền 12.000.000đ (mười hai triệu đồng). Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên buộc bà Bùi Thị L1, ông Nguyễn Văn S phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Bạch Đ số tiền 12.000.000đ (mười hai triệu đồng).

7. *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

Buộc bà Bùi Thị L1, ông Nguyễn Văn S4 nộp số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm;

Hoàn trả cho ông Huỳnh Ngọc P số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003449 ngày 02/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 - Thành phố Hồ Chí Minh) và số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001216 ngày

22/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 - Thành phố Hồ Chí Minh).

“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”.

8. Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Đối với các đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án của Tòa án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 12 - TP. Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Hoàng Bảo Ngọc