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:209/2026/DS-ST
Ngày 06-7-2026
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 Ngô Xuân Khanh

2. Bà Hồ Thị Kim Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Khánh Vân - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong các ngày 29 tháng 6 và ngày 06 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 304/2025/TLST-DS ngày 04 tháng 4 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 240/2026/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1985; CCCD: 074085000495;

2.2 Bà Phan Thị L, sinh năm 1985; CCCD: 044185004864;

Cùng địa chỉ thường trú: Số A đường N, Tổ A, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Thanh N, sinh năm 1980; CCCD: 044080008849; địa chỉ thường trú: Số A M, Khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: Số A, đường Đ, khu phố Đ, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo uỷ quyền (Giấy uỷ quyền ngày 05/3/2025 và Giấy uỷ quyền ngày 13/11/2025). Có mặt

2. Bị đơn:

2.1 Ông Trần Quang H, sinh năm 1972; CCCD: 034072011543;

2.2 Bà Nguyễn Thị Hương S, sinh năm 1978; CCCD: 034178014725;

Cùng địa chỉ thường trú: Số I, Huỳnh Văn L1, Tổ B, khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh; Chỗ ở hiện tại: Số A đường M- T, Tổ F, khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt

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

3.1 Văn phòng C3; địa chỉ trụ sở: Số G đường L, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3.2 Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ trụ sở: Số D đường P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt

3.3 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q2 (MB); địa chỉ trụ sở: Số A L, phường Y, Thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q2 - Chi nhánh B - Số C Đại lộ B, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Đại diện nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Thành T và bà Phan Thị L là vợ chồng, thông qua giới thiệu của ông Lê Ngọc T1 (môi giới), biết được ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Hương S muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1024, tờ bản đồ sồ 20 tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 679646, số vào sổ cấp GCN: CH02961 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/6/2013, cập nhật đính chính chủ sử dụng đất ngày 16/5/2018 cho ông Trần Quang H. Thửa đất có tứ cận như sau:

+ Bắc giáp: Đường nhựa 4,2m;

+ Nam giáp: Phần đất của Phan Công T2, Nguyễn Thanh H1;

+ Đông giáp: Phần đất của Phan Thanh H2

+ Tây giáp: Phần đất Vũ Quốc C, Phan Công T2.

Sau khi thỏa thuận ông T, bà L đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và thỏa thuận bên phía ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Hương S sẽ là người thực hiện các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà L. Gắn liền trên đất là căn nhà cấp IV, 02 tầng. Giá trị chuyển nhượng thực tế quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (nhà) là 4.380.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với quyền sử dụng đất nêu trên, hai bên có ký hợp đồng đặt cọc ngày 02/10/2024, đặt cọc lần 01 ngày 02/10/2024 số tiền 400.000.000 đồng.

Ngày 24/10/2024, ông T, bà L cùng ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Hương S thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với

đất tại Văn phòng C3 theo hợp đồng số công chứng 10884, quyển số 10/2024 TP/CC-SCC-HĐGD, giá trị thực tế chuyển nhượng là 4.380.000.000 đồng, nhưng ghi giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng là 1.400.000.000 đồng. Ông T, bà L đã thanh toán cho ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Hương S số tiền tổng cộng là 1.880.000.000 đồng. Ông H và bà S là người chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà L. Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông H, bà S bàn giao nhà đất cho ông T, bà L quản lý sử dụng.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H, bà S đã giao cho ông T, bà L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 818322 số vào sổ cấp GCN: CN12782 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 08/11/2024. Theo giấy chứng nhận nêu trên, phần đất nhận chuyển nhượng của ông T, bà L thể hiện tứ cận như sau:

+ Bắc giáp: Đường nhựa 4,2m;

+ Nam giáp: Phần đất của Phan Công T2, Nguyễn Thanh H1;

+ Đông giáp: Thổ mộ, phần đất của Phan Thanh H2;

+ Tây giáp: Phần đất Vũ Quốc C, Phan Công T2.

Nhận thấy, tứ cận của thửa đất theo giấy chứng nhận số DQ 818322 (có ghi giáp Thổ mộ) không trùng khớp với giấy chứng nhận số BO 679646 (không ghi giáp Thổ mộ) mà ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Hương S cung cấp trước khi chuyển nhượng và Bản trích lục địa chính do phía ông H yêu cầu thực hiện và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 11/10/2024 có khác nhau về tứ cận thửa đất nên ông T, bà L liên hệ ông H để yêu cầu giải thích nhưng không nhận được phản hồi. Sau đó ông T, bà L có liên hệ với ông Lê Ngọc T1 (người môi giới) về sự việc trên và ông Lê Ngọc T1 có gửi file ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông T1 và ông H, ông H đã thừa nhận việc có nhờ người thay đổi phần tiếp giáp (thổ mộ) của giấy chứng nhận nhưng không thừa nhận người thực hiện hành vi sửa đổi nêu trên là do cơ quan có thẩm quyền hay cá nhân nào thực hiện. Thông qua tìm hiểu ông T, bà L biết được thực tế giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 679646 số vào sổ cấp GCN số CH02961 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/6/2013, cập nhật đính chính chủ sử dụng đất ngày 16/5/2018 cấp cho ông Trần Quang H có tứ cận như sau:

+ Bắc giáp: Đường nhựa 4,2m;

+ Nam giáp: Phần đất của Phan Công T2, Nguyễn Thanh H1

+ Đông giáp: Thổ mộ, phần đất của Phan Thanh H2

+ Tây giáp: Phần đất Vũ Quốc C, Phan Công T2.

Do có sự khác biệt giữa những Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Giấy chứng nhận số BO 679646 do ông H và bà S cung cấp – Giấy chứng nhận số BO 679646 do ông T, bà L thu thập được – Giấy chứng nhận số DQ 818322 cấp cho ông T, bà L) và Bản trích lục địa chính ngày 11/10/2024 nên ông T, bà L nhận thấy việc ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Hương S có thực hiện hành vi sửa chữa, che dấu, sử dụng giấy chứng nhận, các tài liệu của cơ quan, tổ chức để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông T, bà L. Ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Hương S có gian dối trong giao dịch dân sự theo Điều 127 Bộ luật dân sự 2015. Do ông H, bà S có hành vi gian dối nên ông T, bà L đề nghị Ngân hàng không giải ngân số tiền còn lại là 2.500.000.000 đồng cho ông H, bà S để chờ giải quyết tranh chấp (ngày 24/10/2024 ông T, bà L – ông H, bà S – Ngân hàng TMCP Q2 đã ký văn bản thoả thuận quản lý tiền vay đối với số tiền 2.500.000.000 đồng (do ông T, bà L vay tại Ngân hàng TMCP Q2 để thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà S).

Theo đơn khởi kiện ngày 12/3/2025, do nhầm lẫn nên ông T, bà L ghi số tiền đã thanh toán cho ông H, bà S là 1.900.000.000 đồng. Tuy nhiên, nay ông T, bà L xác định lại số tiền đã thanh toán cho ông H, bà S là 1.880.000.000 đồng.

Sau khi ông H, bà S giao nhà đất thì ông T, bà L đã tiến hành sửa chữa lại nhà (sơn nhà, thay kính ốp tường khu vực bếp, thay gạch và hệ thống khu vực nhà vệ sinh) chi phí khoảng 115.000.000 đồng. Đối với chi phi sửa chữa nhà ông T, bà L sẽ xem xét yêu cầu giải quyết sau nếu xét thấy cần thiết.

Khi thoả thuận nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên do nhà xây cao, tường vay kín nên khi ông T, bà L đến xem vị trí nhà đất thì không nhìn thấy thửa đất nhận chuyển nhượng giáp thổ mộ và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H, bà S cung cấp không thể hiện giáp thổ mộ nên ông L, bà T mới đồng ý nhận chuyển nhượng. Nhận thấy hành vi của ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Hương S làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông T, bà L nên ông T, bà L khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10884, quyển số 10/2024 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 24/10/2024 giữa ông Nguyễn Thành T, bà Phan Thị L và ông

Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Hương S được Công chứng tại Phòng C4, tỉnh Bình Dương vô hiệu.

- Buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Hương S trả lại số tiền 1.880.000.000 đồng mà ông T, bà L đã thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng và ông T, bà L giao trả lại cho ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Hương S quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DQ 818322 số vào sổ cấp GCN CN12782 cấp ngày 08/11/2024 đối với thửa đất số 1024, tờ bản đồ số 20 tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn giao nộp tài liệu, chứng cứ: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Bản trích lục địa chính, Hợp đồng cho vay, Vi bằng.

2. Bị đơn trình bày:

Ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Hương S là vợ chồng, thông qua những thông tin ông H và bà S đăng bán nhà đất trên các nền tảng xã hội. Có người giới thiệu cho vợ chồng ông T, bà L biết và liên hệ nhận chuyển nhượng đất và nhà của ông H, bà S. Sau một tháng vợ chồng ông T, bà L đã trực tiếp đến nhà ông H, bà S 03 lần để xem thực tế nhà đất và thương lượng đàm phán.

Ngày 02/10/2024, ông T, bà L và ông H, bà S đã đi đến thống nhất lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho vợ chồng ông T và bà L có đặc điểm như sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 679646, vào sổ cấp giấy CN: CH02961, do U cấp ngày 60/6/2013 đăng ký biến động ngày 16/5/2018 đối với thửa đất số 1024, tờ bản đồ 20, nguồn gốc quyền sử dụng đất nêu trên do ông H, bà S nhận chuyển nhượng của ông Phan Công T2. Được UBND Thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu ngày 06/8/2004. Sau khi điều chỉnh diện tích được cấp lại giấy chứng nhận số BO 679646 vào sổ cấp giấy CN CH02961, do U cấp ngày 06/6/2013 đăng ký biến động ngày 16/5/2018. Hình thức sử dụng riêng. Mục đích sử dụng 94,8m2 đất ở đô thị, và 9m2 đất nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Địa chỉ thửa đất tại số I, đường H, Tổ B, khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh). Tài sản gắn liền trên đất là nhà ở: Diện tích xây dựng làn 87,8m2, Diện tích sàn: 175,6m2, Kết cấu nhà: Móng, C1, Đ, S1: BTCT, T3 gạch, N1 gạch C2, Mái BTCT. Nhà cấp IV , Số tầng 02; Năm hoàn thành xây dựng: 2005.

Giá thỏa thuận chuyển nhượng và điều kiện thanh toán: Tổng giá trị theo thỏa thuận của nhà và đất là: 4.380.000.000 đồng.

+ Thanh toán lần 1: Sau khi ký hợp đồng đặt cọc: Vợ chồng ông T, bà L đã chuyển khoản cho bà S số tiền đặt cọc là: 400.000.000 đồng.

+ Thanh toán lần hai: Vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà ở đang thế chấp cho Hợp đồng vay tại Ngân hàng B1 - Chi nhánh B nên ngày thanh lý hợp đồng vay của Ngân hàng B1 - Chi nhánh B, ông T đã thanh toán bằng hình thức chuyển khoản cho bà S thêm 1.200.000.000 đồng. Ônh Huy, bà S đã tất toán hợp đồng vay với Ngân hàng B1 - Chi nhánh B để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục công chứng.

+ Thanh toán lần thứ 3: Tại Phòng công chứng ông T, bà L đã thanh toán số tiền là 280.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông T, bà L giữ lại 28.000.000 đồng, ông T, bà L nói là bên ông H, bà S phải chịu thuế chuyển nhượng nên trừ lại tiền để ông T, bà L tự kê khai và nộp thuế, yêu cầu bên ông H, bà S xác nhận là nhận đủ số tiền 280.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu đồng). Nhưng số tiền thực nhận qua chuyển khoản là: 252.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi hai triệu đồng). Tổng số tiền ông H, bà S đã nhận của vợ chồng ông T, bà L là 1.852.000.000 đồng (một tỷ, tám trăm, năm mươi hai triệu đồng). Tuy nhiên, ông H và bà S thừa nhận số tiền 1.880.000.000 đồng đã nhận của ông T và bà L (do có 28.000.000 đồng ông T, bà L giữ lại để nộp thuế cho ông H, bà S vì các bên thỏa thuận ông H, bà S phải chịu thuế thu nhập cá nhân).

+ Thanh toán lần thứ 4: Theo thỏa thuận số tiền còn lại là 2.500.000.000 đồng. Vợ chồng ông T, bà L sẽ phải thanh toán cho ông H, bà S sau khi ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền 2.500.000.000 này được ông T, bà L vay tại Ngân hàng TMCP Q2 - Chi nhánh B nên các bên thoả thuận và ký hợp đồng 3 bên bao gồm cả Ngân hàng TMCP Q2 - Chi nhánh B để đảm bảo thanh toán thay vợ chồng ông T và bà L. Vì vậy, ngày 24/10/2024, ông H, bà S và ông T, bà L và Ngân hàng TMCP Q2 - Chi nhánh B đã ký văn bản thoả thuận quản lý tiền vay của ông T, bà L. Sau khi đã hoàn tất các loại giấy tờ thủ tục theo quy định, ngày 24/10/2024, các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại phòng Công chứng Nguyễn Phú Q theo Hợp đồng số công chứng 10884, quyển số 10/2024 TP/CC-SCC-HĐGD.

Cùng ngày 24/10/2024, Ngân hàng TMCP Q2 đã chuyển vào tài khoản của bà Nguyễn Thị Hương S số tài khoản 0753852365555, với số tiền là 2.500.000.000 đồng là khoản tiền mà ông T, bà L phải thanh toán cho ông H, bà S đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Tuy nhiên, do ngày 24/10/2024, vợ chồng ông H, bà S, ông T, bà L và Ngân hàng TMCP Q2 - Chi nhánh B đã ký văn bản thoả thuận quản lý tiền vay của ông T, bà L đối với số tiền nêu trên nên ông H, bà S chưa được sử dụng số tiền này. Công chứng xong, ông T, bà L yêu cầu ông H, bà S bàn giao nhà đất ngay sau đó và ông H, bà S đã tiến hành giao nhà đất như thỏa thuận cho ông T, bà L quản lý sử dụng từ ngày 24/10/2024.

Ngày 17/12/2024, ông H, bà S nhận được thông báo qua Zalo, Thông báo của Ngân hàng TMCP Q2 - Chi nhánh B về việc: Xử lý số tiền phong tỏa Ngân hàng sẽ thu

hồi và không cho ông H, bà S rút tiền. Lý do là vợ chồng ông T, bà L có đơn yêu cầu Ngân hàng ngừng nhận thế chấp tài sản theo hợp đồng tín dụng của ông T, bà L với Ngân hàng. Lý do ông T đưa ra là hiện trạng tiếp giáp tứ cận của thửa đất 1024 tờ bản đồ số 20, sau khi sang tên cho ông T và bà L thì sai (khác) so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông H, bà S cung cấp khi chuyển nhượng cho ông T, bà L (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông H, bà S cung cấp thì thửa đất không ghi giáp Thổ mộ nhưng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà L đối với thửa đất nêu trên thì ghi giáp Thổ mộ).

Ông H, bà S có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của ông T, bà L sau:

- Tài sản của ông H, bà S là đất và nhà sử dụng ổn định từ ngày 06/8/2004.

- Việc thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất giữa ông H, bà S và ông T, bà L là khách quan và hoàn toàn tự nguyện. Trước đó ông H, bà S đăng bán tài sản công khai trên nhiều nền tảng mạng xã hội. Do vậy ông T, bà L đã biết thông tin và tiếp cận ông H, bà S để nhận chuyển nhượng. Vợ chồng ông T, bà L đã trực tiếp thăm và xem tài sản thực tế trong thời gian là 01 tháng.

- Trong thời gian thỏa thuận ông T và bà L không đưa ra yêu cầu gì về những thửa đất giáp ranh.

- Việc lựa chọn Phòng công chứng cũng như Ngân hàng thẩm định tài sản thế chấp là do bên ông T, bà L quen biết lựa chọn. Toàn bộ giấy tờ cần thiết để làm thủ tục chuyển nhượng ông H, bà S giao trực tiếp cho bên ông T, bà L trước khi công chứng. Tất cả các thủ tục về công chứng và thủ tục chuyển nhượng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà L hoàn toàn do bên ông T, bà L tự làm.

- Việc ông T, bà L cho rằng ông H, bà S tẩy xóa thông tin thửa đất giáp ranh Thổ mộ là không có cơ sở. Thửa đất nêu trên ông H, bà S nhận chuyển nhượng từ gia đình ông Phan Công T2 năm 2004. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của ông H, bà S được cấp lần đầu ngày 6/8/2004, phần đất giáp ranh thổ mộ (mà ông T, bà L cho rằng không giống như giấy tờ ông H, bà S cung cấp) là thổ mộ thuộc gia đình ông Phan Công T2, trên đất ông T2 có nhà của ông T2 và có 4 ngôi mộ tổ tiên của nhà ông T2 không có tranh chấp. Thời điểm đó ghi rõ tên chủ sử dụng đất giáp ranh là Phan Công T2. Sau đó khi ông H, bà S điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ghi giáp ranh "Thổ mộ" trên phần đất nhà ông T2 giáp ranh. Do gia đình ông T2 tách các diện tích đất khác nhau cho con. Yếu tố trên không mằm trong diện tích đất của ông H, bà S không liên quan đến ông H, bà S.

- Từ năm 2014 đến 10/2024 ông H, bà S liên tục thế chấp giấy tờ nhà đất để vay vốn tại Ngân hàng TMCP B1 - Chi nhánh B. Trong quá trình vay, thế chấp và tất toán khoảng 3 lần, ông H, bà S không để ý gì đến những thửa đất hàng xóm giáp ranh có mua bán thay đổi hay tách thửa.

Việc chữ Thổ mộ ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà S đối với thửa đất 1024, tờ bản đồ số 20 bị nhòe (mất chữ Thổ mộ), ông H, bà S không

biết là nhòe (mất chữ) từ khi nào trong quá trình bảo quản giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng. Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H, bà S đã giao nộp cho Tòa án là do Ngân hàng cung cấp cho ông H, bà S cùng với việc thanh lý Hợp đồng vay tại Ngân hàng lần cuối ngày 3/10/2024 thì bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đã bị nhòe mất chữ Thổ mộ. Tức là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính đã bị nhòe mất chữ Thổ mộ trước khi ông H, bà S nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính về để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T, bà L. Ông H, bà S thừa nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 679646 số vào sổ cấp GCN số CH02961 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/6/2013, cập nhật đính chính chủ sử dụng đất ngày 16/5/2018 đối với thửa số 1024 tờ bản đồ số 20 có ghi giáp ranh Thổ mộ, nhưng việc bị mất chữ Thổ mộ trên giấy chứng nhận quyền sử dung đất nêu trên không phải do ông H, bà S tẩy xoá, làm sai lệch thông tin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Lý do ông T, bà L đưa ra sự khác nhau về việc giáp ranh thửa đất (Thổ mộ) giữa hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H, bà S không đồng ý. Ông H, bà S đã bàn giao tài sản là nhà đất thực tế theo yêu cầu của ông T, bà L ngay sau khi công chứng ngày 24/10/2024. Mặc dù ông H, bà S chưa nhận đủ tiền chuyển nhượng. Như vậy, ông H, bà S rất khách quan và thực hiện đầy đủ trách nhiệm của bên chuyển nhượng theo thỏa thuận trong việc chuyển nhượng tài sản. Bên vợ chồng ông T, bà L do có mục đích mua đầu tư kinh doanh (mua bán lại kiếm lời) nên cố tình trì hoãn việc thanh toán đồng thời gây cản trở việc chuyển nhượng để kéo dài thời gian phải thanh toán cho ông H, bà S.

Do ông H, bà S phải vay mượn ngân hàng để có vốn kinh doanh thời gian qua gặp khó khăn, không đủ kinh tế để chi trả lãi và gốc cho ngân hàng nên mới phải bán nhà đất để giải quyết nợ. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của ông H, bà S là khách quan đúng pháp luật. Yêu cầu vợ chồng ông T, bà L thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng đã ký.

Theo đơn khởi kiện ngày 24/5/2025 ông H, bà S yêu cầu ông T, bà L và Ngân hàng TMCP Q2 - Chi nhánh B liên đới chịu trách nhiệm trả cho ông H, bà S tiền lãi suất nợ quá hạn tính từ ngày 24/12/2024 đến ngày 17/3/2025 nhưng nay ông H, bà S không yêu cầu Toà án giải quyết nữa. Vì số tiền 2.500.000.000 đồng đã được Ngân hàng TMCP Q2 - Chi nhánh B trả lãi suất trong thời gian Ngân hàng quản lý tiền.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà L thì ông H, bà S không đồng ý . Ông H, bà S yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Buộc ông Nguyễn Thành T và bà Phan Thị L Thanh toán đầy đủ số tiền còn lại theo thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 1024 tờ bản đồ số 20 tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh là 2.500.000.000 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Thành T và bà Phan Thị L thanh toán tiền lãi nợ quá hạn theo quy định của pháp luật đối với số tiền 2.500.000.000 đồng tính từ ngày 12/3/2025 (ngày

Ngân hàng TMCP Q2 - Chi nhánh B thu hồi tiền trong tài khoản của bà Nguyễn Thị Hương S) đến khi giải quyết xong vụ án. Lãi suất yêu cầu do nợ quá hạn là 10%/365ngày x 2.500.000.000 x 246 ngày (số tiền lãi tạm tính từ ngày 12/3/2025 đến 12/11/2025 tổng là 246 ngày). Tổng số tiền lãi tạm tính là 167.808.219 đồng.

Bị đơn giao nộp tài liệu, chứng cứ: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Thoả thuận đặt cọc, Sao kê tài khoản, Thông báo về việc chấm dứt khoản vay và hoàn trả lại tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Thoả thuận quản lý tiền vay, Đơn đề nghị ngăn chặn.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 trình bày:

Ngày 24/10/2024, ông Trần Quang H và ông Nguyễn Thành T có yêu cầu Văn phòng C3 công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bên chuyển nhượng là ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Hương S và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thành T, bà Phan Thị L, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà các bên yêu cầu chuyển nhượng thuộc thửa số 1024 tờ bản đồ số 20 tại phường P, thành phố T, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 679646, vào sổ cấp giấy CN CH02961, do U cấp ngày 06/6/2013. Khi tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng nêu trên, công chứng viên đã tiến hành kiểm tra toàn bộ hồ sơ pháp lý và đối chiếu bản chính, bản sao các giấy tờ gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; CCCD của các bên; Giấy chứng nhận kết hôn; Hồ sơ sao lục từ hồ sơ lưu do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T sao lục ngày 22/10/2024; Đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản. Đồng thời, kiểm tra ngăn chặn trên phần mềm quản lý cơ sở dữ liệu Công chứng tỉnh B, tài sản không có văn bản ngăn chặn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Sau khi kiểm tra nhận thấy hồ sơ hợp lệ, ý định giao kết hợp đồng, giao dịch của các bên là xác thực, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng thoả mãn điều kiện giao dịch của pháp luật nên Công chứng viên đã tiến hành cho soạn thảo hợp đồng và cho các bên đọc lại toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi các bên đọc và được Công chứng viên giải thích rõ nội dung trong hợp đồng; giải thích quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp; ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng; các bên đã hiểu và đồng ý với toàn bộ nội dung được thể hiện trong hợp đồng, đã ký vào từng trang, đồng thời điểm chỉ và ghi "Tôi đã đọc và đồng ý" vào trang 05 (năm) của hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên. Nhận thấy các bên có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật và đã tự nguyện thoả thuận giao kết việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, Công chứng viên đã thực hiện chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 10884 ngày 24/10/2024. Như vậy, Văn phòng C3 thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 10884 ngày 24/10/2024 nêu trên là đúng quy định pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Văn phòng C3 không có ý kiến và không có yêu cầu độc lập, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 giao nộp tài liệu, chứng cứ: Giấy chứng nhận kết hôn, CCCD, Xác nhận tình trạng bất động sản, Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Bản trích đo địa chính, Biên bản kiểm tra địa chính, Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh không có văn bản trình bày ý kiến và không cung cấp tài liệu chứng cứ.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Q2 không có văn bản trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Q2 giao nộp tài liệu, chứng cứ: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Thông báo về việc chấm dứt khoản vay và hoàn trả lại tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Thông báo về việc ngừng thế chấp theo Hợp đồng tín dụng; Uỷ nhiệm chi, Thoả thuận quản lý tiền vay, Văn bản nhận nợ, Hợp đồng cho vay.

Tại phiên tòa,

- Đại diện nguyên đơn trình bày: Ông T, bà L thay đổi, bổ sung một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể yêu cầu Toà án giải quyết:

+ Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10884, quyển số 10/2024 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 24/10/2024 giữa ông Nguyễn Thành T, bà Phan Thị L và ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Hương S được Công chứng tại Phòng C4, tỉnh Bình Dương vô hiệu.

+ Buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Hương S trả lại số tiền 1.880.000.000 đồng mà ông T, bà L đã thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông T, bà L giao trả lại cho ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Hương S quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 818322 số vào sổ cấp GCN CN12782 cấp ngày 08/11/2024.

+ Bổ sung yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Toà án xem xét buộc ông H, bà S trả lãi đối với số tiền 1.880.000.000 đồng mà ông T, bà L đã thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà S đối với thửa đất số 1024 tờ bản đồ số 20 tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh theo mức lãi suất pháp luật quy định là 0.83%/tháng tính từ ngày 24 tháng 10 năm 2024 đến khi Toà án đưa vụ án ra xét xử.

- Ông H, bà S không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T, bà L. Ông H, bà S xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà L và ông H, bà S là đúng quy định nên có hiệu lực pháp luật. Không đồng ý việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông H, bà S yêu cầu Toà án giải quyết:

+ Buộc ông Nguyễn Thành T và bà Phan Thị L Thanh toán đầy đủ số tiền còn lại theo thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 1024 tờ bản đồ số 20 tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh là 2.500.000.000 đồng.

+ Yêu cầu ông Nguyễn Thành T và bà Phan Thị L thanh toán tiền lãi nợ quá hạn theo quy định của pháp luật đối với số tiền 2.500.000.000 đồng tính từ ngày 12/3/2025 (ngày Ngân hàng TMCP Q2 chi nhánh B thu hồi tiền trong tài khoản của bà Nguyễn Thị Hương S) đến khi giải quyết xong vụ án. Lãi suất yêu cầu do nợ quá hạn là 10%/năm.

Cụ thể: 2.500.000.000 đồng x 01 năm 03 tháng 17 ngày x 0.83%/tháng = 323.008.333 đồng

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C3 đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh; Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q2 (MB) chưa thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành T và bà Phan Thị L, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Hương S về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật:

- Ngày 12 tháng 3 năm 2025, ông Nguyễn Thành T và bà Phan Thị L có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Hương S.

- Ngày 25 tháng 4 năm 2025, ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Hương S có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Thành T và Phan Thị L.

Từ những tranh chấp nêu trên, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[1.2]. Về thẩm quyền: Ông Nguyễn Thành T, bà Phan Thị L và ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Hương S khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất đây là tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định khoản 3, 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Do ông Nguyễn Thành T, bà Phan Thị L và ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Hương S có địa chỉ cư trú tại phường P; phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; đối tượng tranh chấp liên quan đến bất động sản là quyền sử dụng đất tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (nơi thực hiện hợp đồng) nên căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26, Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ chí Minh.

[1.3]. Về việc nhập vụ án:

Ngày 04/4/2025, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (nay là Toà án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh) thụ lý vụ án dân sự số 304/2025/TLST-DS, giữa nguyên đơn ông Nguyễn Thành T, bà Phan Thị L và bị đơn ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Hương S về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 23/5/2025, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (nay là Toà án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh) thụ lý vụ án dân sự số 496/2025/TLST-DS, giữa nguyên đơn ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Hương S và bị đơn ông Nguyễn Thành T, bà Phan Thị L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 06/6/2025, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (nay là Toà án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh) ra quyết định số 06/2025/QĐST-DS về việc nhập vụ án thụ lý số 496/2025TLST-DS, ngày 23/5/2025 và vụ án thụ lý số 304/2025/TLST-DS, ngày 04/4/2025 thành một vụ án dân sự thụ lý số 304/2025/TLST-DS, ngày 04/4/2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn ông Nguyễn Thành T, bà Phan Thị L và bị đơn ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Hương S. Vì lý do hai vụ án có cùng quan hệ pháp luật tranh chấp, đương sự và đối tượng tranh chấp có liên quan với nhau nhằm xem xét, đánh giá toàn diện các chứng cứ trong vụ án, đảm bảo đúng pháp luật theo quy định tại Điều 42 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.4]. Về việc tham gia phiên toà của các đương sự: Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Vì vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.5]. Về việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại phiên toà, nguyên đơn yêu cầu thay đổi, bổ sung một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu Toà án xem xét buộc bị đơn trả lãi đối với số tiền 1.880.000.000 đồng mà nguyên đơn đã thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn theo mức lãi suất pháp luật quy định là 0.83%/tháng tính từ ngày 24 tháng 10 năm 2024 đến khi Toà án đưa vụ án ra xét xử.

Xét thấy, việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu. Căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2]. Nội dung tranh chấp: Ngày 24/10/2024, ông Nguyễn Thành T, bà Phan Thị L và ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Hương S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng công chứng số 10884, quyển số 10/2024 TP/CC-SCC-HĐGD đối với quyền sử dụng đất

thuộc thửa 1024 tờ bản đồ số 20 tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị chuyển nhượng là 4.380.000.000 đồng. Ông T và bà L đã thanh toán cho ông H, bà S số tiền 1.880.000.000 đồng, còn nợ lại số tiền 2.500.000.000 đồng. Ông H, bà S đã bàn giao nhà đất cho ông T, bà L quản lý sử dụng sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2024. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T, bà L phát hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T, bà L về tứ cận giáp ranh thửa đất khác biệt so với tứ cận giáp ranh thửa đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông H, bà S đã cung cấp cho ông T, bà L khi thực hiện thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H, bà S không ghi giáp "Thổ mộ" nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T, bà L ghi giáp "Thổ mộ). Ông T, bà L cho rằng ông H, bà S đã lừa dối, che dấu sự thật việc thửa đất của ông H, bà S có giáp thổ mộ (có sự tẩy xoá, thay đổi nội dung vị trí tứ cận tiếp giáp ranh thửa đất của ông H, bà S). Vì vậy, nên phát sinh tranh chấp, ông T và bà L yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông H, bà S không đồng ý yêu cầu của ông T, bà L. Ông H, bà S yêu cầu ông T, bà L phải tiếp tục thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại và yêu cầu ông T, bà L phải trả lãi suất đối với số tiền còn nợ.

[2.1]. Diễn biến quá trình quản lý, sử dụng đất:

- Ngày 06/8/2004, hộ ông Trần Quang H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 430519, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ 00506 đối với thửa đất số 322 (347), tờ bản đồ số 20. Thửa đất có tứ cận như sau (BL 246):

+ Hướng Bắc giáp đường đất

+ Hướng Nam giáp Phan Công T2

+ Hướng Đông giáp Nguyễn Thanh H1

+ Hướng Tây giáp ông Q1

- Ngày 29/12/2012, ông Trần Quang H có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 30/11/2012, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T lập Biên bản kiểm tra địa chính về việc điều chỉnh theo hiện trạng sử dụng đất, sơ đồ khu đất theo kiểm tra đo đạc thực tế ngày 30/11/2012, bản trích đo địa chính ngày 17/12/2012 đối với thửa đất 1024 (322 (347 củ), tờ bản đồ số 20 (BL 247- 252) thể hiện:

+ Hướng Bắc giáp đường nhựa

+ Hướng Nam giáp Phan Công T2

+ Hướng Đông giáp Nguyễn Thanh H1, **T**

+ Hướng Tây giáp Vũ Quốc C

Ngày 06/6/2013, hộ ông Trần Quang H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 679646, số vào sổ cấp GCN CH 02961 đối với thửa đất 1024, tờ bản đồ số 20. Ngày 16/5/2018, được điều chỉnh nội dung về chủ sử dụng đất là ông Trần Quang H.

Tuy nhiên, tại tất cả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 679646, số vào sổ cấp GCN CH 02961 cấp ngày 06/6/2013 đối với thửa đất 1024, tờ bản đồ số 20 do ông H, bà S, ông T, bà L, Ngân hàng TMCP Q2, Văn phòng C3, Chi nhánh Văn phòng

đăng ký đất đai cung cấp đều không thể hiện ở vị trí hướng đông của thửa đất 1024, tờ bản đồ số 20 giáp ranh "Thổ mộ".

Sao sục hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C3 cung cấp gồm: Biên bản kiểm tra địa chính về việc điều chỉnh theo hiện trạng sử dụng đất, sơ đồ khu đất theo kiểm tra đo đạc thực tế ngày 30/11/2012, bản trích đo địa chính ngày 17/12/2012 đối với thửa đất 1024 (322 (347 củ) tờ bản đồ số 20 (BL 161, 162, 163) không thể hiện ở vị trí hướng đông của thửa đất 1024, tờ bản đồ số 20 ghi giáp **"Thổ mộ"** khác biệt so với hồ sơ sao lục tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh số B - Thành phố Hồ Chí Minh, gồm: Biên bản kiểm tra địa chính về việc điều chỉnh theo hiện trạng sử dụng đất, sơ đồ khu đất theo kiểm tra đo đạc thực tế ngày 30/11/2012, bản trích đo địa chính ngày 17/12/2012 đối với thửa đất 1024 (322 (347 củ), tờ bản đồ số 20 (BL 249-252) có thể hiện ở vị trí hướng đông của thửa đất 1024, tờ bản đồ số 20 ghi giáp **"Thổ mộ".**

- Ngày 24/10/2024, ông Nguyễn Thành T, bà Phan Thị L và ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Hương S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng công chứng số 10884, quyển số 10/2024 TP/CC-SCC-HĐGD đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa 1024 tờ bản đồ số 20 tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ngày 08/11/2024, ông Nguyễn Thành T, bà Phan Thị L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DQ 818322, vào sổ cấp GCN CN 12782 đối với thửa đất 1024 tờ bản đồ số 20. Thửa đất có tứ cận như sau (BL 244):

+ Hướng Bắc giáp đường nhựa

+ Hướng Nam giáp Phan Công T2

+ Hướng Đông giáp Nguyễn Thanh H1, **T**

+ Hướng Tây giáp Vũ Quốc C.

Nhưng sao lục hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai số 23 tại Bản trích lục địa chính ngày 11/10/2024 (BL243) thì không thể hiện ở vị trí hướng đông của thửa đất 1024, tờ bản đồ số 20 ghi giáp **"Thổ mộ".**

- Tại vi bằng số 394/2025/VB-TPL ngày 14/6/2025 do ông Lê Ngọc T1, bà Phan Thị L yêu cầu lập thể hiện nội dung tin nhắn Zalo, các bản chụp giấy chứng nhận QSDĐ, Bản trích lục địa chính của thửa đất cấp cho ông Trần Quang H không thể hiện giáp '**Thổ mộ"**

[2.2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn.

[2.2.1]. Về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Hương S thừa nhận thửa đất 1024, tờ bản đồ số 20 có giáp Thổ mộ và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 679646, số vào sổ cấp GCN CH 02961 cấp ngày 06/6/2013 cho ông Trần Quang H có thể hiện giáp Thổ mộ nhưng do quá trình lưu giữ, thế chấp nhiều lần, nhiều năm nên bị nhoè, mất chữ "Thổ mộ", việc mất chữ "Thổ mộ" ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H là khách quan, không phải do ông H, bà S tẩy xoá, chỉnh sửa và ông H, bà S cũng không biết lý do vì sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị mất chữ và mất chữ Thổ mộ từ thời gian nào. Như vậy, việc ông H, bà S trình bày và thừa nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 679646, số vào sổ cấp GCN CH 02961 cấp

ngày 06/6/2013 cấp cho ông H có thể hiện, có ghi giáp Thổ mộ là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, phù hợp với hồ sơ sao lục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H tại Biên bản kiểm tra địa chính về việc điều chỉnh theo hiện trạng sử dụng đất, sơ đồ khu đất theo kiểm tra đo đạc thực tế ngày 30/11/2012, bản trích đo địa chính ngày 17/12/2012 đối với thửa đất 1024 (322 (347 củ), tờ bản đồ số 20 (BL 249-252) có ghi thửa đất 1024 tờ bản đồ số 20 giáp Thổ mộ.

Như vậy, có cơ sở xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 679646, số vào sổ cấp GCN CH 02961 cấp ngày 06/6/2013 cho ông Trần Quang H tại vị trí hướng đông của thửa đất 1024, tờ bản đồ số 20 có thể hiện, có ghi giáp T. Ông T, bà L cho rằng ông H, bà S cố tình lừa dối, che dấu việc thửa đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H, bà S đối với thửa đất số 1024 tờ bản đồ số 20 có ghi giáp Thổ mộ, nếu biết thửa đất có giáp Thổ mộ và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H, bà S có ghi giáp Thổ mộ thì ông T, bà L sẽ không nhận chuyển nhượng thửa đất. Ông H, bà S cho rằng ông H, bà S không có trách nhiệm phải thông báo cho ông T, bà L biết việc thửa đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có giáp Thổ mộ, ông T và bà L nhận chuyển nhượng thì phải tự tìm hiểu thửa đất và trước khi nhận chuyển nhượng thửa đất ông T, bà L đã đến nhà đất của ông H, bà S tìm hiểu, quan sát nhiều lần, sự việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà S bị mất chữ Thổ mộ là khách quan, không phải do ông H, bà S tẩy xóa, chỉnh sửa. Tuy nhiên, việc trình bày, giải thích của ông H, bà S là không phù hợp vì khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông H, bà S cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà S không thể hiện thửa đất giáp Thổ mộ. Hơn nữa, thửa đất đã được xây dựng nhà vây kín, ông H và bà S cũng thừa nhận nhìn từ bên ngoài vào trong không thể quan sát thấy thửa đất giáp thổ mộ được. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/6/2025 cũng thể hiện không thể quan sát, nhìn thấy nhà đất giáp thổ mộ.

Mặc dù không có căn cứ để chứng minh ông H, bà S là người làm thay đổi nội dung, thông tin tứ cận của thửa đất 1024 tờ bản đồ số 20. Nhưng khi ông H, bà S chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông T, bà S đã không trung thực, che dấu, không cung cấp đầy đủ thông tin về thửa đất mặc dù ông H, bà S biết thửa đất trên thực tế có giáp Thổ mộ, biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H có ghi nội dung là giáp Thổ mộ nhưng đã bị mất chữ Thổ mộ. Hành vi cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đầy đủ thông tin, sai lệch thông tin, nội dung thửa đất chuyển nhượng là hành vi lừa dối trong giao dịch dân sự làm cho bên kia hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng nên đã xác lập giao dịch đó. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H, bà S cung cấp cho ông T, bà L không thể hiện giáp Thổ mộ nên ông T, bà L đã đồng ý nhận chuyển nhượng. Sau khi các bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông T, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T4, bà L thể hiện giáp Thổ mộ nên mới phát sinh tranh chấp. Căn cứ Điều 118 Bộ luật Dân sự quy định "*Mục đích của giao dịch dân sự là lợi ích mà chủ thể mong muốn đạt được khi xác lập giao dịch đó*". Việc ông H, bà S che dấu, không cung cấp đúng, đầy đủ thông tin về thửa đất chuyển nhượng dẫn đến việc nhầm lẫn, làm cho ông T, bà L không đạt được mục đích của việc xác lập giao dịch. Căn cứ Điều 126, 127 Bộ luật Dân sự thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng số 10884, quyển số 10/2024 TP/CC-SCC-HĐGD ngày

24/10/2024 tại Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương giữa ông Nguyễn Thành T, bà Phan Thị L và ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Hương S là vô hiệu do bị nhầm lẫn, bị lừa dối.

Ngoài ra, xét về giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2024 giữa ông Nguyễn Thành T, bà Phan Thị L và ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Hương S: Theo hợp đồng đặt cọc ngày 02/10/2024 thể hiện giá trị chuyển nhượng đất và tài sản trên đất là 4.380.000.000 đồng, các đương sự cũng thừa nhận giá trị chuyển nhượng đất và tài sản trên đất là 4.380.000.000 đồng. Tuy nhiên, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2024 thể hiện giá chuyển nhượng đất và tài sản trên đất là 1.400.000.000 đồng (giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.000.000.000 đồng, giá chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất là 400.000.000 đồng).

Quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Thành T, bà Phan Thị L và ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Hương S đều thừa nhận việc ghi giá trị chuyển nhượng nhà đất trong hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá trị chuyển nhượng thực tế nhằm giảm bớt nghĩa vụ nộp thuế. Để có cơ sở giải quyết vụ án, T5 án đã có quyết định yêu cầu đơn vị Thuế cơ sở 25 – Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp thông tin, căn cứ thu, nộp thuế đối với thửa đất 1024, tờ bản đồ số 20 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2024 giữa ông H, bà S và ông T, bà L nhưng chưa được cung cấp thông tin.

Vì vậy, căn cứ vào lời trình bày của đương sự, tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định việc ghi giá trị tài sản trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không đúng với giá trị thực tế của tài sản là nhằm trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế đối với nhà nước là vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại khoản 4 Điều 6 Luật quản lý thuế năm 2019; Điều 123, Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 7 Điều 12 Luật đất đai năm 2013 (khoản 9 Điều 11 Luật đất đai năm 2024).

Do đó, có cơ sở xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thành T, bà Phan Thị L và ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Hương S ngày 24/10/2024 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng số 10884, quyển số 10/2024 TP/CC-SCC-HĐGD tại Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương giữa ông Nguyễn Thành T, bà Phan Thị L và ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Hương S là bị nhầm lẫn, bị lừa dối và vi phạm điều cấm của pháp luật. Căn cứ quy định tại Điều 118, 126, 127, 407 Bộ luật dân sự, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2024 giữa ông Nguyễn Thành T, bà Phan Thị L và ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Hương S vô hiệu.

[2.2.2]. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2024 vô hiệu. ông T, bà L có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự "*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*".

Ông T, bà L và ông H, bà S đều thừa nhận ông T và bà L đã thanh toán cho ông H và bà S số tiền 1.880.000.000 đồng. Do hợp đồng vô hiệu nên ông H và bà S có trách nhiệm giao trả lại cho ông T và bà L số tiền 1.880.000.000 đồng. Ông T và bà L có trách nhiệm giao trả nhà đất thuộc thửa số 1024, tờ bản đồ số 20 tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông H và bà S.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DQ 818322, vào sổ cấp GCN CN 12782 cấp ngày 08/11/2024 đối với thửa đất 1024 tờ bản đồ số 20 đã cấp cho ông T và L để cấp lại cho ông H, bà S theo quy định pháp luật.

Ông H, bà S có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1024 tờ bản đồ số 20 tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định.

[3]. Từ phân tích trên, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành T và bà Phan Thị L đối với ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Hương S là có căn cứ chấp nhận. Yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Hương S đối với ông Nguyễn Thành T và bà Phan Thị L là không có căn cứ chấp nhận theo quy định tại các Điều 117, 118, 123, 126, 127, 131, 407 của Bộ luật dân sự.

[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 có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5]. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 5.356.548 đồng. Căn cứ vào Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do yêu cầu của nguyên được được chấp nhận nên bị đơn phải chịu số tiền 5.356.548 đồng để trả lại cho nguyên đơn.

[6]. Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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, lệ phí Tòa án:

- Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 600.000 đồng;

- Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của bị đơn không được chấp nhận là 16.450.417 đồng.

Tổng cộng bị đơn phải chịu án phí là 17.050.417 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3, 9 Điều 26, Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, các điều 147, 157, 165, 227, 228, 244, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 117, 118, 122, 123, 126, 127, 131, 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 12 Luật đất đai năm 2013 (Điều 11 Luật đất đai năm 2024)

- 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 Nguyễn Thành T, bà Phan Thị L đối với bị đơn ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Hương S về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

1.1 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng số 10884, quyển số 10/2024 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 24/10/2024 tại Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương ký kết giữa ông Nguyễn Thành T, bà Phan Thị L và ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Hương S vô hiệu.

1.2 Ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Hương S có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Thành T và Phan Thị L số tiền 1.880.000.000 đồng (một tỷ tám trăm tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì còn phải trả tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

1.3. Ông Nguyễn Thành T và bà Phan Thị L có trách nhiệm giao trả đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa số 1024, tờ bản đồ số 20 tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị Hương S. (Có sơ đồ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Hương S đối với nguyên đơn ông Nguyễn Thành T và bà Phan Thị L về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" (đối với yêu cầu ông Nguyễn Thành T và bà Phan Thị L phải thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ là 2.500.000.000 đồng và lãi suất).

3. Kiến nghị Cơ quan, người có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 818322, vào sổ cấp GCN: CN12782 cấp ngày 08/11/2024 cho ông Nguyễn Thành T và bà Phan Thị L để cấp lại cho ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Hương S đối với thửa đất và tài sản trên đất thuộc thửa 1024, tờ bản đồ số 20 tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Hương S có trách nhiệm liên hệ Cơ quan, người có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất 1024, tờ bản đồ số 20 tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Hương S có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Thành T và bà Phan Thị L số tiền 5.356.548 đồng (năm triệu ba trăm năm mươi sáu nghìn năm trăm bốn mươi tám đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản mà ông Nguyễn Thành T và bà Phan Thị L đã nộp tạm ứng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1 Ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Hương S phải chịu số tiền 17.050.417 đồng (mười bảy triệu không trăm năm mươi nghìn bốn trăm mười bảy đồng). Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 42.504.110 đồng (bốn mươi hai triệu năm trăm lẻ bốn nghìn một trăm mười đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/24 số 0001962, ngày 13/5/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh). Trả lại cho ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị Hương S số tiền còn lại là 25.453.693 đồng (hai mươi lăm triệu bốn trăm năm mươi ba nghìn sáu trăm chín mươi ba đồng).

5.2. Trả lại cho ông Nguyễn Thành T và bà Phan Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 34.800.000 đồng (ba mươi bốn triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/24 số 0009486, ngày 20/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh).

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, 36 và 72 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật thi hành án dân sự năm 2025.

7. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tuyên án. Đương sự văng 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.

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

Nguyễn Thị Minh Nga