

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN BÌNH CHÁNH  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 134/2022/DS-ST  
Ngày: 20/04/2022.  
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 HUYỆN BÌNH CHÁNH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Trương Văn Hải**

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1/ Bà **Lê Thị Hồng Vân**;

2/ Ông **Nguyễn Ngọc Bảo**.

*Thư ký phiên tòa:* Bà **Phạm Thị Kim Ngân** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa:* Ông **Đông Văn Nam** - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 04 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 355/2015/TLST-DS ngày 29 tháng 07 năm 2015 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 41/2022/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 02 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 52/2022/QĐST-DS ngày 25 tháng 03 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Phan Hữu T**, sinh năm: 1977; Địa chỉ: đường 102, phường T, Quận H, Thành phố H (có mặt).

- **Bị đơn:** Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm: 1956; Địa chỉ: phường 16, quận GV, Thành phố H (có mặt).

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông **Phan Văn T**, sinh năm: 1946;

2. Ông **Phan Thanh D**, sinh năm: 1978;

3. Ông **Phan Thanh T**, sinh năm: 1981;

4. Bà **Phan Thanh T1**, sinh năm: 1984; Cùng địa chỉ: ấp 5, xã VLA, huyện BC, Thành phố H.

5. Bà **Phan Thị Xuân**, sinh năm: 1986; Địa chỉ: ấp 3, xã VLA, huyện BC, Thành phố H.

- Đại diện theo ủy quyền của ông Phan Văn T, ông Phan Thanh D, ông Phan Thanh T, bà Phan Thanh T1 và bà Phan Thị Xuân là: Ông **Phạm Quốc V**, sinh năm: 1988; Địa chỉ: số 105A ấp BT, xã BP, thành phố BT, tỉnh BT (ông Vương có mặt).

6. Ông **Bùi Đình K**, sinh năm: 1977; Địa chỉ: ấp 3, xã VLA, huyện BC, Thành phố H (có mặt).

7. Ông **Ngô Văn T**, sinh năm: 1982; Địa chỉ: tổ 11, ấp 2, xã VLA, huyện BC, Thành phố H (vắng mặt không lý do).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Trong đơn khởi kiện, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Phan Hữu T trình bày:***

Ngày 06/04/2008, ông có mua lại phần đất bằng giấy tay của bà Nguyễn Thị L, tọa lạc tại ấp 4, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh; phần đất thuộc thửa đất số 422, tờ bản đồ số 6, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q322359, vào sổ số 1095/QSĐĐ cấp ngày 13/10/2000 cho chủ hộ là bà Mai Thị K đứng tên; Hiện mảnh đất của ông mua lại của bà Nguyễn Thị L đang bị tranh chấp giữa bà Kỳ và ông Thọ nên ông có đến nhà bà Kỳ hỏi sự việc thì bà Kỳ trả lời với ông là đất bà bán cho ông Thọ, nhưng ông Thọ chưa thanh toán hết tiền, mọi người phải chờ thêm thời gian nữa. Nghe bà Kỳ nói vậy ông tin lời bà Kỳ và chờ đợi. Nhưng đến ngày 20/09/2012, hộ bà Mai Thị K lại sang nhượng cho hai người khác là bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm: 1989; Địa chỉ Thôn Thọ Lâm, xã Hòa Hiệp Nam, huyện Đông Hòa, tỉnh Phú Yên và ông Đinh Thanh Điệp, sinh năm: 1981; Địa chỉ xóm 12, thôn Lộc Thượng, xã Phước Sơn, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

Vào khoảng tháng 04/2014, hộ bà Mai Thị K tiếp tục cho người rào và trồng cây lên thửa đất của ông đã mua của bà Kỳ. Tháng 02/2015, bà Mai Thị K chết, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1095 QSĐĐ/VLA ngày 13/10/2000 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho hộ bà Mai Thị K đã được ông Phan Văn T (chồng bà Kỳ) và các con của bà Kỳ là ông Phan Thanh D, ông Phan Thanh T, bà Phan Thanh T1, bà Phan Thị Xuân đăng ký di sản thừa kế tại phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bình Chánh ngày 26/05/2015 và được tách thành 05 thửa đất số 655, 656, 657, 658, 659, tất cả đều thuộc tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị L tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất ký ngày 06/04/2008 trên diện tích 65,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 422, tờ bản đồ số 6 xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại biên bản hòa giải ngày 04/06/2019 và biên bản hòa giải ngày 06/08/2019 ông Phan Hữu T trình bày: Do có nhu cầu mua đất nên ông Phan Hữu T đã xuống ấp 4, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh và gặp ông Bùi Đình K hỏi mua đất thì ông K có giới thiệu cho ông T biết có miếng đất của bà Nguyễn Thị L ở quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh muốn bán nên ông T đồng ý hẹn gặp bà Liên để xác lập giao dịch. Ngày 06/04/2008, ông T và bà Nguyễn Thị L có ký giấy mua bán sang nhượng nhà đất bằng giấy tay tại nhà ông Bùi Đình K với sự chứng kiến và ký xác nhận làm chứng của ông K, theo giấy mua bán thì ông T mua lại của bà Liên phần đất diện tích 65,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp 4, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, thuộc thửa 422 tờ bản đồ số 6, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q322359 vào sổ số 1095/QSĐĐ cấp ngày 13/10/2000 do bà Mai Thị K đứng tên là chủ hộ, nguồn gốc diện tích đất mà bà Liên bán cho ông T là do bà Liên mua của bà Mai Thị K đã được chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lộc A xác nhận ký tên và đóng dấu; Phần đất của ông T mua lại của bà Nguyễn Thị L đang bị tranh chấp

giữa bà Kỳ và ông Thọ nên ông T có đến nhà bà Kỳ hỏi sự việc thì bà Kỳ trả lời với ông là đất bà bán cho ông Thọ, nhưng ông Thọ chưa thanh toán hết tiền, mọi người phải chờ thêm thời gian nữa. Nghe bà Kỳ nói vậy ông tin lời bà Kỳ và chờ đợi. Nhưng ngày 20/09/2012, hộ bà Mai Thị K lại sang nhượng cho hai người khác là bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm: 1989; Địa chỉ Thôn Thọ Lâm, xã Hòa Hiệp Nam, huyện Đông Hòa, tỉnh Phú Yên và ông Đinh Thanh Điệp, sinh năm: 1981; Địa chỉ xóm 12, thôn Lộc Thượng, xã Phước Sơn, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định; Tháng 4/2014, hộ bà Mai Thị K tiếp tục cho người rào và trồng cây lên thửa đất của ông đã mua của bà Liên. Tháng 02/2015, bà Mai Thị K chết, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1095 QSDĐ/VLA ngày 13/10/2000 do UBND huyện Bình Chánh cấp cho hộ bà Mai Thị K đã được ông Phan Văn T (chồng bà Kỳ) và các con của bà Kỳ là ông Phan Thanh D, ông Phan Thanh T, bà Phan Thanh T1 và bà Phan Thị Xuân đăng ký di sản thừa kế tại phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bình Chánh ngày 26/05/2015 và được tách thành 05 thửa đất số 655, 656, 657, 658, 659, tất cả đều thuộc tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 29/05/2019, ông Phan Hữu T đã làm đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện theo hướng yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán đất ký ngày 06/04/2008 đối với phần đất có diện tích 65,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 422, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh được xác lập giữa ông và bà Nguyễn Thị L; ông T cho rằng khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên chỉ xác lập bằng giấy tay, đồng thời, ông yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị L trả lại cho ông số tiền đã nhận là 125.000.000 đồng và bồi thường cho ông tiền chênh lệch theo thời giá hiện nay, ông sẽ trả lại cho bà Liên toàn bộ lô đất đã nhận chuyển nhượng nêu trên.

Tại bản tự khai bổ sung ngày 05/08/2020, ông Phan Hữu T trình bày thêm: Trước đây vào ngày 09/04/2019, ông có viết đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay ngày 06/04/2008 và buộc bà Nguyễn Thị L trả cho ông số tiền 125.000.000 đồng (một trăm hai mươi lăm triệu đồng) và bồi thường tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Nay ông đề nghị Tòa án xem xét toàn diện vụ án, làm rõ sự thật của vụ án, nếu có căn cứ buộc ông Bùi Đình K có trách nhiệm trả lại cho ông số tiền nêu trên và bồi thường cho ông theo đúng quy định của pháp luật thì ông cũng đồng ý bởi lẽ tại bản tự khai ngày 28/12/2017 và ngày 24/09/2019 của ông Bùi Đình K thì ông K thừa nhận phần đất mà bà Liên ký tên đứng bán cho ông T thực chất là bà Liên đã mua của ông K trước đó, nhưng sau đó đã bán lại cho ông K với giá 110.000.000 đồng (một trăm mười triệu đồng) và ông K đã tìm được người mua là ông T và bán lại cho ông T với giá 125.000.000 đồng; Điều này đã được ông K thừa nhận đầy đủ trong hai bản tự khai nêu trên và tại phiên tòa hôm nay; nên ông T đề nghị Tòa án buộc ông K có trách nhiệm trả cho ông T số tiền nêu trên theo quy định của pháp luật.

Tại Tòa hôm nay, ông Phan Hữu T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/04/2008 đối với phần đất có diện tích là 65,2 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 422, tờ bản đồ số 6, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh được xác lập giữa ông Phan Hữu T và bà Nguyễn Thị L; Đồng thời, ông Phan Hữu T yêu cầu Tòa án buộc ông Bùi Đình K có trách nhiệm phải hoàn trả lại cho ông Phan Hữu T số tiền mà ông Bùi Đình K đã nhận chuyển nhượng quyền sử

dụng đất là 125.000.000 đồng và bồi thường cho ông T số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo thời giá thị trường.

**Tại các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:** Vào ngày 25/01/2008, bà Liên có nhận chuyển nhượng một miếng đất của ông Bùi Đình K (tên gọi khác là Tú), sinh năm: 1977; Thường trú tại địa chỉ số D8/36/F ấp 4, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh; Lúc đó ông K đăng trên báo chuyển nhượng phần đất 64m<sup>2</sup> thuộc thửa 422, tờ bản đồ số 6, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, bà Liên biết được nên đã liên hệ với ông K để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà Liên và ông K có làm giấy nhận cọc chuyển nhượng phần đất nêu trên với giá 110.000.000 đồng; Nguồn gốc thửa đất trên là của bà Mai Thị K đứng tên chủ hộ. Đến ngày 02/04/2008, do việc đi lại không thuận tiện đường xa nên bà Liên đã thương lượng với ông Bùi Đình K là bà Liên nhượng lại cho ông K với giá là 110.000.000 đồng theo giấy nhận cọc xác lập giữa bà Liên và ông K ngày 02/04/2008, còn ông K bán lại cho người khác được bao nhiêu thì ông K hưởng hết, không liên quan đến bà Liên. Sau đó, bà Liên đã đưa giấy tờ đứng tên bà Liên cho ông K và bà Liên nhận 60.000.000 đồng tiền cọc từ ông K (ông K còn nợ lại bà Liên 50.000.000 đồng). Hai bên thỏa thuận, sau khi tìm được người bán, ông K sẽ báo cho bà Liên đến nhận tiền. Vào ngày 06/04/2008, ông K có báo cho bà Liên biết là có người hỏi mua đất và kêu bà Liên xuống nhà ông K nhận tiền, lúc đó bà Liên đã gặp người mua là ông Phan Hữu T, do việc bà Liên chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông K thì lẽ ra ông K phải là người đứng tên bán lại cho ông T, nhưng ông K đã không làm như vậy mà vẫn để giấy cho bà Liên đứng tên bán cho ông T, còn ông K đứng tên làm chứng, do thời điểm bà Liên chuyển nhượng lại đất cho ông K tới thời điểm chuyển nhượng lại cho ông T quá ngắn nên chưa điều chỉnh tên được nên bà Liên mới đứng tên bán lại cho ông T, còn thực chất đất nêu trên đã thuộc quyền sử dụng của ông K. Sau đó, ông K có đưa cho bà Liên số tiền 50.000.000 đồng mà ông K còn nợ của bà Liên trước đó.

Nay ông Phan Hữu T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán đất ký ngày 06/04/2008 đối với phần đất có diện tích 65,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 422, tờ bản đồ số 6, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh được xác lập giữa ông Phan Hữu T và bà Nguyễn Thị L; đồng thời, buộc bà Nguyễn Thị L trả lại cho ông T số tiền đã nhận chuyển nhượng là 125.000.000 đồng và bồi thường giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất theo thời giá thị trường thì bà Liên không đồng ý với lý do bà Liên đã bán lại phần đất nêu trên cho ông Bùi Đình K thì ông K phải có trách nhiệm trả lại số tiền 125.000.000 đồng và bồi thường giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất theo thời giá thị trường cho ông T, còn bà Liên chỉ là người đứng tên trên giấy tờ chuyển nhượng đất cho ông T đối với phần đất mà bà Liên đã nhượng lại cho ông K theo đề nghị của ông K.

**Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Phan Văn T, ông Phan Thanh D, ông Phan Thanh T, bà Phan Thanh T1 và bà Phan Thị Xuân là ông Phạm Quốc V trình bày:** Ngày 04/12/2007, bà Mai Thị K và ông Ngô Văn T có ký một hợp đồng chuyển nhượng đất. Theo hợp đồng, bà Kỳ chuyển nhượng cho ông Thọ phần đất có diện tích là 4.000m<sup>2</sup> thuộc thửa 422 và một phần thửa 421 tờ bản đồ số 06 (nay được tách thành 05 thửa gồm thửa 655, 656, 657, 658, 659 thuộc tờ bản đồ số 10) xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng chung của hộ bà Mai Thị K với giá 700.000đ/m<sup>2</sup>, tổng số tiền là 2.800.000.000 đồng, thanh toán thành 03 đợt:

Đợt 1: Ngày 04/12/2007, ông Thọ đặt cọc cho bà Kỳ số tiền là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Đợt 2: Ngày 04/02/2008, ông Thọ thanh toán số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

Đợt 3: Ngày 10/04/2008, ông Thọ sẽ thanh toán hết số tiền còn lại.

Việc thanh toán giữa hai bên như thế nào và đến nay hai bên đã thanh toán được bao nhiêu thì những thành viên còn lại trong hộ gia đình bà Mai Thị K hoàn toàn không biết. Nhưng theo lời trình bày của bà Kỳ (khi còn sống) cho biết, tổng số tiền mà bà Kỳ nhận của ông Thọ là 1.800.000.000 đồng; Còn lại 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) ông Thọ vẫn không thanh toán cho bà Kỳ. Đồng thời, do ông Thọ chưa hoàn thành việc thanh toán, việc chuyển nhượng chưa hoàn tất nên bà Kỳ và gia đình bà Kỳ vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng đất, chưa bàn giao đất cho ông Thọ hay bất kỳ ai khác. Sau đó, bà Mai Thị K khởi kiện ông Ngô Văn T đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 04/12/2007 giữa bà Kỳ và ông Thọ. Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh đã xét xử và tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Kỳ và ông Thọ theo bản án số 16/2013/DS-ST ngày 29/01/2013 và bản án này đã có hiệu lực pháp luật. Ngoài việc ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Thọ như đã trình bày ở trên, trong khoảng thời gian kể từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Thọ đến khi khởi kiện ông Thọ đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/12/2007, bà Kỳ và những thành viên còn lại trong gia đình bà Kỳ không hề chuyển nhượng cho ai thửa đất số 422 và một phần thửa đất số 421, tờ bản đồ số 6, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh. Sau đó, gia đình bà Kỳ được biết: sau thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Kỳ, ông Thọ đã tự ý thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho nhiều người khác nhau, một số người nhận chuyển nhượng từ ông Thọ lại tiếp tục chuyển nhượng cho người khác. Tất cả các giao dịch này bà Kỳ và những người trong gia đình bà Kỳ hoàn toàn không biết. Ông T cho rằng bà Kỳ ký giấy ủy quyền cho ông Ngô Văn T được toàn quyền đứng bán, thu tiền và ký thay bà Kỳ chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 422, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị L là hoàn toàn không đúng. Bà Kỳ không có ký kết bất cứ văn bản ủy quyền nào cho ông Thọ. Việc giao dịch giữa ông Thọ với bà Liên, bà Liên với ông T thì những người trong hộ gia đình của bà Mai Thị K hoàn toàn không biết. Bà Kỳ đã chết vào tháng 02 năm 2015 nên ông To, ông Dũng, ông Tâm, bà Thúy và bà Xuân là thành viên trong hộ gia đình của bà Kỳ đã làm thủ tục thừa kế và đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Nay ông Phan Hữu T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán đất ký ngày 06/04/2008 trên diện tích 65,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 422, tờ bản đồ số 6 xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh xác lập giữa ông Phan Hữu T và bà Nguyễn Thị L. Đồng thời, buộc bà Nguyễn Thị L trả lại cho ông T số tiền đã nhận chuyển nhượng là 125.000.000 đồng và bồi thường giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất theo thời giá thị trường và ông T sẽ trả lại đất nhận chuyển nhượng cho bà Liên thì ông Vương là đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm ông To, ông Dũng, ông Tâm, bà Thúy và bà Xuân có ý kiến như sau: Việc ông T khởi kiện bà Liên thì những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Mai Thị K không liên quan đến vụ án vì việc giao dịch giữa ông T với bà Liên và giữa bà Liên với ông Bùi

Đình K như thế nào thì bà Kỳ và những người trong hộ gia đình bà Kỳ không biết và cũng không liên quan gì đến vụ án.

**Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Đình K trình bày:** Trước đây, vào khoảng tháng 01/2008, giữa ông Bùi Đình K và ông Ngô Văn T, sinh năm: 1982; Địa chỉ số 218 Hương Lộ 80, khu phố 2, phường Bình Hưng Hòa B, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh có mua bán bằng giấy tay, không có chứng thực của chính quyền địa phương phần đất diện tích 65,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 422, tờ bản đồ số 6 (tài liệu 02/CT-UB) tọa lạc tại ấp 4, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh. Phần đất trên do ông Thọ mua của bà Mai Thị K. Sau đó, ngày 01/02/2008 ông K có chuyển nhượng lại phần đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị L với giá 110.000.000 đồng (một trăm mười triệu đồng). Trước đó, ngày 25/01/2008, hai bên có làm giấy nhận cọc và bà Liên giao cho ông K 5.000.000 đồng; Ngày 01/02/2008 thì bà Liên giao đủ số tiền 110.000.000 đồng (một trăm mười triệu đồng) cho ông K. Ông K đã giao toàn bộ giấy tờ đất có liên quan của gia đình bà Kỳ cho bà Liên. Sau đó, bà Liên thấy đi lại khó khăn nên bà Liên có bán lại cho ông K phần đất trên với giá 110.000.000 đồng vào ngày 02/04/2008, ông K đưa trước cho bà Liên 60.000.000 đồng, còn nợ lại 50.000.000 đồng và hẹn khi nào tìm được người mua sẽ thanh toán hết phần còn lại. Tiếp đó, ông K có tìm được người mua là ông Phan Hữu T và bán cho ông Phan Hữu T với số tiền 125.000.000 đồng phần đất đã mua lại của bà Liên và đã nhận đủ tiền trực tiếp từ ông T vào ngày 06/04/2008. Do bà Liên vừa bán lại cho ông K cách đó ít ngày nên để thuận lợi ông có báo lại cho bà Liên xuống xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh nhận số tiền còn lại. Hai bên có làm giấy mua bán tay, nhưng do bà Nguyễn Thị L đứng tên trong hồ sơ nên ông K nói bà Nguyễn Thị L viết giấy bán lại cho ông Phan Hữu T cùng ngày 06/04/2008 có mặt của ông K, bà Liên và ông T. Việc ký mua bán đất xảy ra tại nhà ông K ở xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, còn bà Nguyễn Thị L không phải là người trực tiếp mua bán với ông Phan Hữu T.

Nay ông Phan Hữu T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán đất ký ngày 06/04/2008 trên diện tích 65,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 422, tờ bản đồ số 6 xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh được xác lập giữa ông Phan Hữu T và bà Nguyễn Thị L. Đồng thời, buộc ông trả lại cho ông T số tiền đã nhận chuyển nhượng là 125.000.000 đồng và yêu cầu ông bồi thường giá trị quyền sử dụng đất theo thời giá thị trường thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án ông Ngô Văn T vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Trong vụ án còn có vợ ông Phan Hữu T là bà Bùi Thị Thủy cũng có nộp cho Tòa án giấy cam kết tài sản riêng và đơn đề nghị không triệu tập cùng ngày 05/08/2020 có nội dung xác nhận lô đất diện tích 65,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 422, tờ bản đồ số 6 xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh do ông Phan Hữu T nhận chuyển nhượng với giá 125.000.000 đồng là tài sản riêng của ông T và cam kết không có khiếu nại tranh chấp nào, đồng thời bà Thủy đề nghị Tòa án không triệu tập bà tham giải quyết trong vụ án này.

Mặt khác, theo lời khai và tài liệu của bà Nguyễn Thị L cung cấp thể hiện: Bà Liên và chồng là ông Nguyễn Văn Phúc đã ly hôn vào năm 2005 và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Bùi Đình K, ông Phan Hữu T xảy ra sau thời điểm ly hôn và bà dùng tài sản riêng của mình để giao dịch nên đề nghị Tòa án

không triệu tập ông Nguyễn Văn Phúc tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Ngoài ra, trong vụ án này còn có bà Vòng Tường Vy là vợ của ông Bùi Đình K, theo tài liệu, chứng cứ do ông Bùi Đình K cung cấp cho Tòa án thể hiện ông K và bà Vòng Tường Vy kết hôn năm 2011 và đã ly hôn vào năm 2019. Ông K xác định phần đất mà ông giao dịch mua bán trong vụ án này có trước hôn nhân và là tài sản riêng của ông, bà Vy không có liên quan nên ông cũng đề nghị Tòa án không triệu tập bà Vy vào tham gia trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Đối với bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm: 1989; Địa chỉ: Thôn Thọ Lâm, xã Hòa Hiệp Nam, huyện Đông Hòa, tỉnh Phú Yên và ông Đinh Thanh Điệp, sinh năm: 1981; Địa chỉ: xóm 12, thôn Lộc Thượng, xã Phước Sơn, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định mà ông Phan Hữu T trình bày trong suốt quá trình giải quyết vụ án thì ông T không đề nghị Tòa án triệu tập họ tham gia vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Tòa án tuyên “Giấy mua bán sang nhượng nhà đất” xác lập ngày 06/04/2008 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Phan Hữu T là vô hiệu do giả tạo. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hữu T: Buộc ông Bùi Đình K phải trả cho ông Phan Hữu T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 125.000.000 đồng và số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Ông Phan Hữu T khởi kiện đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/04/2008 đối với phần đất có diện tích 65,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 422, tờ bản đồ số 6, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh được xác lập giữa ông Phan Hữu T và bà Nguyễn Thị L nên đây là “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Bất động sản các bên tranh chấp tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết.

[3] Nguyên đơn ông Phan Hữu T yêu cầu Tòa án xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay ký ngày 06/04/2008 đối với phần đất có diện tích 65,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 422, tờ bản đồ số 6, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh được xác lập giữa ông Phan Hữu T và bà Nguyễn Thị L; Đồng thời, buộc ông Bùi Đình K phải trả lại cho ông T số tiền đã nhận chuyển nhượng là 125.000.000 đồng và bồi thường giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất theo thời giá thị trường. Hội đồng xét xử nhận thấy, trong quá trình giải quyết vụ án này và tại Tòa

hôm nay, nguyên đơn ông Phan Hữu T đã thay đổi yêu cầu khởi kiện. Xét việc thay đổi yêu cầu của ông Phan Hữu T là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải cho nguyên đơn đóng tiền tạm ứng án phí bổ sung và chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Vụ án tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát sinh vào thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực nên Tòa án áp dụng những quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án.

[5] Về thời hiệu khởi kiện: Hợp đồng giữa hai bên được xác lập vào thời điểm Bộ Luật Dân sự năm 2005 có hiệu lực, mà khoản 2 Điều 136 Bộ Luật Dân sự năm 2005 quy định “Đối với các giao dịch dân sự được quy định tại Điều 128 và Điều 129 của Bộ luật này thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế”. Căn cứ vào quy định nêu trên và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L và ông Phan Hữu T thuộc trường hợp bị vô hiệu do giả tạo theo Điều 129 Bộ luật dân sự 2005 nên không bị hạn chế về thời hiệu khởi kiện.

[6] Về sự vắng mặt của các đương sự: Do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Văn T vắng mặt không có lý do, vì vậy Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[7] Trong vụ án này còn có vợ ông Phan Hữu T là bà Bùi Thị Thủy đã nộp cho Tòa án giấy cam kết và đơn đề nghị Tòa án không triệu tập bà; Mặt khác, theo lời khai và tài liệu của bà Nguyễn Thị L cung cấp thể hiện việc bà Liên và chồng là ông Nguyễn Văn Phúc đã ly hôn từ năm 2005 và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Liên với ông Bùi Đình K, ông Phan Hữu T xảy ra sau thời điểm ly hôn và bà dùng tài sản riêng của mình để giao dịch nên bà Liên cũng đề nghị Tòa án không triệu tập ông Nguyễn Văn Phúc tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Ngoài ra, bà Vòng Tường Vy là vợ của ông Bùi Đình K, theo tài liệu, chứng cứ do ông Bùi Đình K cung cấp cho Tòa án thể hiện ông K và bà Vòng Tường Vy kết hôn năm 2011 và đã ly hôn vào năm 2019. Ông K xác định phần đất mà ông giao dịch mua bán trong vụ án này có trước hôn nhân và là tài sản riêng của ông, bà Vy không có liên quan nên ông K cũng đề nghị Tòa án không triệu tập bà Vy vào tham gia trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; Đối với bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm: 1989; Địa chỉ: Thôn Thọ Lâm, xã Hòa Hiệp Nam, huyện Đông Hòa, tỉnh Phú Yên và ông Đinh Thanh Điệp, sinh năm: 1981; Địa chỉ: xóm 12, thôn Lộc Thượng, xã Phước Sơn, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định mà ông Phan Hữu T trình bày trong suốt quá trình giải quyết vụ án thì ông T không đề nghị Tòa án triệu tập họ tham gia vụ án. Từ lời khai trình của đương sự, đối chiếu với những quy định của pháp luật và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy việc không đưa những người nêu trên vào tham gia tố tụng cũng không làm thay đổi bản chất của vụ án, không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của các đương sự khác trong vụ án nên không cần thiết đưa họ vào tham gia tố tụng là phù hợp.

[8] Về các yêu cầu của đương sự Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Phan Hữu T, Hội đồng xét xử nhận thấy: “Giấy mua bán sang nhượng nhà đất” được xác lập vào ngày 06/04/2008 giữa ông Phan Hữu T và bà Nguyễn Thị L thể hiện việc bà Liên đứng tên chuyển nhượng cho

ông Phan Hữu T và người làm chứng là ông Bùi Đình K. Đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị L cho ông Phan Hữu T đối với phần đất có diện tích 65,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa 422, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp 4, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 125.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị L và ông Phan Hữu T xác lập “Giấy mua bán sang nhượng nhà đất” với hình thức được lập thành văn bản, nhưng không được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền. Tại Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: “Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây: Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; Hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch trong trường hợp pháp luật có quy định”. Đối chiếu “Giấy mua bán sang nhượng nhà đất” xác lập ngày 06/04/2008 với những quy định của pháp luật vừa nêu có căn cứ để xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L và ông Phan Hữu T là vô hiệu về mặt hình thức.

Mặt khác, theo sự thừa nhận của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Đình K tại bản tự khai ghi ngày 28/12/2017 và ngày 24/09/2019 thì phần đất mà bà Liên đứng tên chuyển nhượng cho ông T là do ông K mua của ông Ngô Văn T, sinh năm: 1982; Thường trú tại địa chỉ số 218 Hương Lộ 80, khu phố 2, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, ông K có sang nhượng lại cho bà Nguyễn Thị L với giá là 110.000.000 đồng. Tuy nhiên, do việc đi lại khó khăn nên bà Liên đã gặp ông K thỏa thuận chuyển nhượng lại phần đất trên cho ông K với giá 110.000.000 đồng thì ông K đồng ý và ông K thanh toán trước cho bà Nguyễn Thị L số tiền là 60.000.000 đồng, hẹn bà Liên khi nào tìm được người mua thì gọi bà Liên xuống để nhận số tiền còn lại là 50.000.000 đồng. Khi gặp ông T là người hỏi mua đất, thì ông K đứng ra thỏa thuận với ông T và có báo cho bà Liên xuống nhận tiền vào ngày 06/04/2008; Cùng ngày 06/04/2008 ông K đã nhận 125.000.000 đồng trực tiếp từ ông T và thanh toán cho bà Nguyễn Thị L số tiền 50.000.000 đồng còn nợ lại trước đó. Do bà Liên đứng tên trong hồ sơ, nên ông K nói bà Liên viết giấy bán lại cho ông T. Lời khai trình này của ông K cũng phù hợp với lời khai trình của bị đơn bà Nguyễn Thị L tại bản tự khai ngày 22/12/2015 và các biên bản hòa giải có trong hồ sơ vụ án. Tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định: “Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”. Như vậy, đã có đủ cơ sở xác định, giao dịch về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/04/2008 không phải là sự thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L và ông Phan Hữu T mà là việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Bùi Đình K cho ông Phan Hữu T, còn việc bà Nguyễn Thị L đứng tên trên giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Hữu T là theo yêu cầu của ông K nhằm giúp ông K hợp thức hóa giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông K sang cho ông T. Tại Điều 129 Bộ Luật dân sự năm 2005 có quy định: “Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này”. Hơn nữa, đối với giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khoản 2, Điều 689 Bộ Luật dân sự năm 2005 quy định “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật”. Thực tế, cả giấy mua bán sang nhượng nhà đất lập ngày 06/04/2008 giữa

bà Nguyễn Thị L và ông Phan Hữu T và sự thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Hữu T và ông Bùi Đình K đều không tuân thủ đúng quy định về mặt hình thức của hợp đồng. Đối chiếu với các quy định nêu trên, qua xem xét các tài liệu do các đương sự cung cấp cũng như lời trình bày của đương sự thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên xác lập ngày 06/04/2008 đối với phần đất có diện tích 65,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 422, tờ bản đồ số 6 xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đều chưa được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Hơn nữa, vào thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên hộ bà Mai Thị K mới là người có quyền sử dụng đất hợp pháp và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận. Việc ông K và ông T xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi ông K chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái với quy định tại Điều 50 Luật đất đai 2003. Do đó, việc ông Bùi Đình K chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất trên cho ông Phan Hữu T khi ông Bùi Đình K chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vô hiệu về mặt nội dung vì vi phạm Điều 50 Luật đất đai 2003 và việc chuyển nhượng không lập thành văn bản có công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật là vi phạm quy định về hình thức theo quy định tại khoản 2, Điều 689 Bộ Luật dân sự 2005.

Bên cạnh đó, người đại diện theo ủy quyền của có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm: ông Phan Văn T, ông Phan Thanh D, ông Phan Thanh T, bà Phan Thanh T1 và bà Phan Thị Xuân là ông Phạm Quốc V cho rằng phần đất tranh chấp trong vụ án này là của hộ bà Mai Thị K. Tuy nhiên, khi còn sống bà Mai Thị K chỉ chuyển nhượng cho ông Ngô Văn T và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Kỳ và ông Thọ đã được giải quyết tại bản án số 16/2013/DS-ST ngày 29/01/2013 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và bản án này đã có hiệu lực pháp luật; Phần đất tranh chấp với ông Thọ đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận cho những người thừa kế của bà Kỳ. Ngoài việc ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Thọ thì bà Kỳ và những thành viên còn lại trong gia đình bà Kỳ không chuyển nhượng cho ai thửa đất số 422 và một phần thửa đất số 421, tờ bản đồ số 6, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh. Sau đó, gia đình bà Kỳ được biết: sau thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Kỳ, ông Thọ đã tự ý thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho nhiều người khác nhau, một số người nhận chuyển nhượng từ ông Thọ lại tiếp tục chuyển nhượng cho người khác. Tất cả các giao dịch này, bà Kỳ và những người trong gia đình bà Kỳ hoàn toàn không biết. Ông T cho rằng bà Kỳ ký giấy ủy quyền cho ông Ngô Văn T được toàn quyền đứng bán, thu tiền và ký thay bà Kỳ chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 422, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị L là hoàn toàn không đúng. Bà kỳ không có ký kết bất cứ văn bản ủy quyền nào cho ông Thọ. Việc giao dịch giữa ông Thọ với bà Liên, bà Liên với ông T thì những người trong hộ gia đình của bà Mai Thị K hoàn toàn không biết. Việc ông T khởi kiện bà Liên thì những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Mai Thị K không liên quan đến vụ án vì việc giao dịch giữa ông T với bà Liên và giữa bà Liên với ông Bùi Đình K như thế nào thì bà Kỳ và những người trong hộ gia đình bà Kỳ không hề biết. Xét lời trình bày của ông Vương là phù hợp với các tình tiết trong vụ án như đã phân tích ở trên nên Hội đồng xét xử xét thấy những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Mai Thị K không liên quan đến giao dịch giữa ông K, bà Liên, ông T và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với ông T và giữa bà Liên với ông T bị vô hiệu như đã phân tích ở trên nên không có căn cứ buộc những

người trong hộ gia đình bà Kỳ phải giao đất, hoàn trả tiền hay bồi thường cho đương sự khác trong vụ án này.

Ông Bùi Đình K cho rằng ông Ngô Văn T là người chuyển nhượng phần đất tranh chấp trong vụ án này cho ông K, đồng thời đề nghị Tòa án triệu tập ông Ngô Văn T tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để xác định trách nhiệm của ông Thọ nhưng ông K không xuất trình được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào thể hiện ông Thọ và ông K có xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nên không có căn cứ xác định quyền lợi, nghĩa vụ của ông Ngô Văn T trong vụ án này. Trường hợp, ông Bùi Đình K có tranh chấp với ông Ngô Văn T về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có liên quan thì ông Bùi Đình K có quyền khởi kiện ông Ngô Văn T bằng vụ án dân sự khác khi thời hiệu khởi kiện vẫn còn hoặc không bị giới hạn.

Từ các phân tích nêu trên, căn cứ quy định tại các Điều 124, Điều 127, Điều 134, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/04/2008 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Phan Hữu T bị vô hiệu cả về nội dung, hình thức và mang tính giả tạo; giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Đình K và ông Phan Hữu T cũng bị vô hiệu về nội dung, hình thức. Do vậy, việc ông Phan Hữu T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay ký ngày 06/04/2008 đối với phần đất có diện tích 65,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 422, tờ bản đồ số 6 xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh xác lập giữa ông Phan Hữu T và bà Nguyễn Thị L; Đồng thời, buộc ông Bùi Đình K trả lại cho ông T số tiền đã nhận chuyển nhượng là 125.000.000 đồng và bồi thường giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất theo thời giá thị trường là có cơ sở chấp nhận, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/04/2008 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Phan Hữu T; hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không lập thành văn bản giữa ông Bùi Đình K và ông Phan Hữu T, buộc ông Bùi Đình K có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Phan Hữu T số tiền mà ông Bùi Đình K đã nhận của ông Phan Hữu T là 125.000.000 đồng.

Do giao dịch dân sự giữa ông Bùi Đình K và ông Phan Hữu T bị vô hiệu nên phải xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005: “Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. 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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”. Xét lỗi của các bên làm cho hợp đồng bị vô hiệu thì thấy rằng: Cả ông Bùi Đình K là bên chuyển nhượng và ông Phan Hữu T là bên nhận chuyển nhượng đều không tuân thủ đúng quy định của pháp luật về hình thức giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Bùi Đình K chuyển nhượng đất khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; ông Phan Hữu T biết đất mà ông K chuyển nhượng cho mình chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận cho ông K theo quy định của pháp luật nhưng vẫn đồng ý thực hiện giao dịch chuyển nhượng. Hơn nữa, ông K yêu cầu bà Liên đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng với ông T để nhằm che giấu giao dịch của ông K với ông T, ông T biết việc này nhưng không phản đối. Do vậy, Hội đồng xét xử xét thấy lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu của ông K và ông T trong vụ án này là ngang nhau.

Theo kết quả định giá tài sản ghi trong biên bản định giá ngày 22/11/2019 của Hội đồng định giá xác định: Phần đất diện tích 65,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 422, tờ bản đồ số 6 xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là đất trồng cây lâu năm. Đơn giá quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm là 2.816.759đ/m<sup>2</sup>. Các bên đương sự trong vụ án đều thống nhất với kết quả định giá nên Tòa án xác định tổng giá trị quyền sử dụng đất của 65,2m<sup>2</sup> là: 2.816.759đ x 65,2m<sup>2</sup> = 183.652.686 đồng. Như vậy, giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xác lập giao dịch so với hiện nay chênh lệch là: 183.652.686đ – 125.000.000đ = 58.652.686 đồng. Do lỗi của ông K và ông T là ngang nhau nên mỗi bên phải chịu ½ giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch cụ thể như sau: 58.652.686đ/2 = 29.326.343 đồng. Như vậy, ngoài việc ông Bùi Đình K có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Phan Hữu T số tiền là: 125.000.000 đồng thì ông K còn phải bồi thường cho ông T số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 29.326.343 đồng.

[9] Về án phí, lệ phí và chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu án phí, lệ phí và chi phí tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Do yêu cầu của nguyên đơn ông Phan Hữu T được chấp nhận toàn bộ nên ông Phan Hữu T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho ông Phan Hữu T số tiền là: 3.125.000 đồng (ba triệu một trăm hai mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí số 09557 ngày 23/07/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Bùi Đình K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền (125.000.000 đồng + 29.326.343 đồng) mà ông K có trách nhiệm phải trả cho ông Phan Hữu T (cụ thể là: (125.000.000 đồng + 29.326.343 đồng) x 5% = 7.716.317 đồng (bảy triệu bảy trăm mười sáu nghìn ba trăm mười bảy đồng)).

Bà Nguyễn Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Về lệ phí và chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu của nguyên đơn ông Phan Hữu T được Tòa án chấp nhận, nên ông Bùi Đình K phải chịu toàn bộ chi phí liên quan đến việc xem xét tại chỗ, đo vẽ phần đất tranh chấp, định giá tài sản cho ông Phan Hữu T mà ông Phan Hữu T đã đóng tạm ứng trước. Cụ thể như sau: Tiền lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ: 1.500.000đ; Chi phí đo vẽ: 4.376.020đ; Lệ phí định giá: 1.000.000đ. Tổng cộng: 6.876.020 đồng. Như vậy, ông Bùi Đình K có trách nhiệm phải trả cho ông Phan Hữu T số tiền là: 6.876.020 đồng (sáu triệu tám trăm bảy mươi sáu nghìn không trăm hai mươi đồng).

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 220, khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 244, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng Điều 121, Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 128, Điều 129, Điều 134, khoản 2 Điều 136, Điều 137, Điều 305, khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 50 Luật đất đai 2003;

Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội; Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự;

**Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Hữu T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/04/2008 đối với phần đất có diện tích là 65,2 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 422, tờ bản đồ số 6, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh được xác lập giữa ông Phan Hữu T và bà Nguyễn Thị L; Đồng thời, ông yêu cầu Tòa án buộc ông Bùi Đình K trả cho ông số tiền đã nhận chuyển nhượng là 125.000.000 đồng và bồi thường giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất theo thời giá thị trường.

**2.1** Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/04/2008 đối với phần đất có diện tích là 65,2 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 422, tờ bản đồ số 6, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh được xác lập giữa ông Phan Hữu T và bà Nguyễn Thị L là vô hiệu do giả tạo.

**2.2** Tuyên bố hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 06/04/2008 giữa ông Bùi Đình K và ông Phan Hữu T do vô hiệu về nội dung và hình thức.

**3.** Buộc ông Bùi Đình K có trách nhiệm phải hoàn trả cho ông Phan Hữu T số tiền đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 125.000.000 đồng và bồi thường cho ông T số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 29.326.343 đồng; Tổng cộng là 154.326.343 đồng (một trăm năm mươi bốn triệu ba trăm hai mươi sáu nghìn ba trăm bốn mươi ba đồng), Trả một lần ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Hai bên thực hiện việc giao, nhận tiền tại Chi cục thi hành dân sự có thẩm quyền.

Kể từ khi ông Phan Hữu T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Bùi Đình K chậm trả số tiền nêu trên cho ông Phan Hữu T thì ông Bùi Đình K còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại Điều 305 Bộ luật dân sự năm 2005.

**4.** Trường hợp, ông Bùi Đình K có tranh chấp với ông Ngô Văn T về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có liên quan thì ông Bùi Đình K có quyền khởi kiện ông Ngô Văn T bằng vụ án dân sự khác khi thời hiệu khởi kiện vẫn còn hoặc không bị giới hạn.

**5. Về án phí:**

**5.1** Ông Phan Hữu T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho ông Phan Hữu T số tiền là: 3.125.000 đồng (ba triệu một trăm hai mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí số 09557 ngày 23/07/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

**5.2** Ông Bùi Đình K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 7.716.317 đồng (bảy triệu bảy trăm mười sáu nghìn ba trăm mười bảy đồng).

Thực hiện tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

6. Về lệ phí và các chi phí tố tụng khác: Buộc ông Bùi Đình K có trách nhiệm phải trả lại tiền đo vẽ, định giá cho ông Phan Hữu T số tiền 6.876.020 đồng (sáu triệu tám trăm bảy mươi sáu nghìn không trăm hai mươi đồng).

Ông K và ông T thực hiện việc giao và nhận tiền trên tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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

(Đã giải thích cho đương sự (người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự) biết về quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu yêu cầu thi hành án theo quy định của Luật Thi hành án dân sự).

**-Nơi nhận:**

- TANDTP.HCM.
- VKSNDTP.HCM.
- VKSNDH.Bình Chánh.
- Chi cục Thi hành án DS H.Bình Chánh.
- Các đương sự.
- Lưu VP, HS.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Trương Văn Hải**