

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DẦU TIẾNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 89/2025/DS-ST

Ngày: 19-6-2025

V/v tranh chấp yêu cầu chấm dứt
hành vi trái pháp luật; hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
hợp đồng vay tài sản, yêu cầu hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tuấn Nam

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Phi;

2. Ông Hồ Sỹ Quý.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Khuyến – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Yên – Kiểm sát viên.

Ngày 19/6/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 359/2024/TLST-DS ngày 29/7/2024 về việc “tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng vay tài sản, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 84/2025/QĐXXST-DS ngày 13/5/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa ngày 02/6/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành P, sinh năm 1992; HKTT: Số B, khu phố B, thành phố T, Bình Dương.

Đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị M, sinh năm 1994; HKTT: Số C B, B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (hợp đồng ủy quyền ngày 06/6/2024).

2. Bị đơn: Bà Lê Thị B, sinh năm 1949 và bà Lê Thị Mỹ H, sinh năm 1978; HKTT: Khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Nơi cư trú: Ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Lê Thị Mỹ H1, sinh năm 1972; HKTT: Số A, đường T, khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Nơi cư trú: Ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3.2. Ông Nguyễn Hoàng K, sinh năm 1996; địa chỉ Ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3.3. Văn phòng C, địa chỉ: Khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Đại diện: Ông Trịnh Thanh Đ - Trưởng văn phòng.

3.4. Ông Nguyễn Văn M1, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3.5. UBND tỉnh B; địa chỉ: Trung tâm hành chính tỉnh B: Đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Đại diện: Ông Võ Văn M2, chức vụ: Chủ tịch. UBND tỉnh B ủy quyền cho Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B; địa chỉ: Trung tâm hành chính tỉnh B: Đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Đại diện: Ông Phạm Thanh T, giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà H1 có mặt tại phiên tòa. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông M2 vắng mặt lần thứ hai không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K, Văn phòng C1, UBND tỉnh B có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 27/5/2024, quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông P và địa diện của nguyên đơn là bà M trình bày:***

Ngày 8/8/2022, ông P và bà H1 có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng phần đất có diện tích 1350,2 m² và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 118, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS02417 cấp ngày 08 tháng 10 năm 2019 cho bà H1 với giá 1.650.000.000 đồng. Khi đặt cọc gồm đất và tài sản trên đất là nhà, ông P đã giao cho bà H1 1.600.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng ông P thanh toán vào ngày 02/11/2022 cho bà H1. Tại thời điểm chuyển nhượng, có 03 ngôi nhà trên đất và ông P là người nhận chuyển nhượng luôn tài sản. Vì nhà không cấp sổ hữu nên không ghi trong hợp đồng công chứng mà thể hiện tại hợp đồng đặt cọc ngày 08/8/2022 có chữ ký xác nhận của bà H1.

Ngày 02/11/2022, bà H1 và ông P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương. Mục đích của ông P khi nhận chuyển nhượng là để đầu tư, khi giá đất lên cao sẽ bán. Tuy nhiên, lợi dụng ông P không thường xuyên đến đất nên bà B, bà H đã đến ở trên đất không được sự đồng ý của ông P.

Việc ông P nhận chuyển nhượng đất là hợp pháp, thời điểm chuyển nhượng đất không tranh chấp. Do đó, ông Nguyễn Thành P yêu cầu bà Lê Thị B và bà Lê Thị Mỹ H chấm dứt hành vi trái pháp luật, giao trả lại nhà và đất chiếm giữ bất hợp pháp cho ông Nguyễn Thành P.

Sau khi Tòa án thẩm định, ông P phát hiện ở trên đất còn có ông K, bà H1, ông M2 nên ông P khởi kiện bổ sung yêu cầu bà Lê Thị Mỹ H1, ông Nguyễn Hoàng K và ông Nguyễn Văn M1 trên đất tranh chấp phải chấm dứt hành vi trái pháp luật giao trả lại phần đất chiếm giữ bất hợp pháp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 118, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền với đất. Đồng thời, yêu cầu bà B, bà H, bà H1, ông K và ông M1 di dời toàn bộ tài sản trong nhà ra khỏi phần đất trên.

Đối với yêu cầu độc lập của bà H1 thì ông P không đồng ý.

- *Chứng cứ nguyên đơn cung cấp:* Đơn khởi kiện ngày 27/5/2024; đơn khởi kiện bổ sung; Biên bản v/v tranh chấp đất đai ngày 25/6/2024 của Ủy ban nhân dân xã Đ; Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2022; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/9/2019; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2022; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS252683 (sổ vào sổ cấp GCN: CS02417).

- ***Quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà B trình bày:***

Bà B là mẹ của bà H và bà H1. Năm 2019, bà B về đất tranh chấp xây nhà để ở. Bà B không biết sự việc bà H1 có vay tiền và chuyển nhượng đất cho ông P. Năm 2023, bà B mới biết sự việc trên nên có khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng. Quá trình tranh chấp thì ông P và bà H1 thỏa thuận được với nhau về nội dung vụ án nên bà B rút đơn. Nay, trước yêu cầu khởi kiện của ông P thì bà B không đồng ý. Bà B thống nhất với yêu cầu và lời trình bày của bà H1.

- **** Quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà H trình bày:***

Năm 2019, bà H và bà H1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phan Thị Kim T1 phần đất có diện tích 1.350,2m² thuộc thửa đất 118, tờ bản đồ 3 tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá trị chuyển nhượng là 960.000.000 đồng, trong đó bà H góp vốn 480.000.000 đồng. Do là chị em ruột với nhau nên hai bên không lập giấy tờ góp vốn, bà H đồng ý cho bà H1 kê khai và đứng tên giấy chứng nhận. Năm 2019, bà H và B đã tiến hành xây dựng 02 căn nhà cấp 4C (01 căn nhà bà H cư ngụ; 01 căn nhà bà B cư ngụ) trên phần đất đang tranh chấp và sinh sống ổn định từ đó cho đến nay.

Năm 2021-2022, bà H1 có vay của ông Nguyễn Thành P nhiều lần với tổng số tiền 1.600.000.000 đồng. Để đảm bảo số tiền vay trên, ngày 02/11/2022, ông P và bà H1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C2. Việc, bà H1 tự ý định đoạt phần đất này mà không thông báo cho bà

H biết là không phù hợp. Mặt khác, bà H1 và ông P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hình thức giả tạo nhằm che giấu bản chất của hợp đồng vay tiền. Do đó, bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P mà đồng ý với yêu cầu độc lập của bà H1.

**** Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 28/8/2024, quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà H1 trình bày:***

Năm 2019, bà H1 và bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phan Thị Kim T1 phần đất có diện tích 1.350,2m² thuộc thửa đất 118, tờ bản đồ 3 tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá trị chuyển nhượng là 960.000.000 đồng, trong mỗi người góp vốn 480.000.000 đồng. Hai bên thống nhất để cho bà H1 đứng tên khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cùng thời gian năm 2019, bà Lê Thị Mỹ H và bà Lê Thị B, sinh năm 1949; hộ khẩu thường trú: Số A, đường T, khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương tiến hành xây dựng 02 căn nhà cấp 4 (01 căn nhà bà H cư ngụ, 01 căn nhà bà B cư ngụ) trên phần đất đang tranh chấp và sinh sống ổn định đến nay.

Năm 2022, sau khi tổng kết lại số tiền vay của ông P thì bà H1 còn nợ số tiền 1.600.000.000 đồng nên bà H1 và ông P đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2022 được Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương chứng nhận. Đến ngày 19/12/2022, ông Nguyễn Thành P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05851. Bà Lê Thị Mỹ H1 tự ý định đoạt phần đất này mà không được sự đồng ý của bà H, bà B. Mặt khác, việc bà H1 và ông P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2022 là hình thức giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền. Bởi vì, ngày 13/6/2023, bà H1 và ông P có lập “Văn bản thỏa thuận” với nội dung “*trong thời gian từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024 sẽ tạo điều kiện chuyển nhượng lại khu đất trên cho bà Lê Thị Mỹ H1 với giá trị là 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng), đồng thời từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024 thì bà Lê Thị Mỹ H1 phải có nghĩa vụ đóng tiền lãi suất hàng tháng theo lãi suất ngân hàng cho ông Nguyễn Thành P đối với số tiền gốc 1.600.000.000 đồng*”. Bên cạnh đó, việc ông Nguyễn Thành P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên mà không xem xét hiện trạng thực tế khu đất có tài sản gì không, ai đang cư ngụ trên phần đất này là gây ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H và bà B. Vì vậy, bà H1 khởi kiện với nội dung:

- Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ký ngày 02/11/2022 giữa Lê Thị Mỹ H1 và ông Nguyễn Thành P được Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương chứng nhận số công chứng 11524, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 604055, sổ vào sổ cấp GCN: CS0585 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/12/2022 cho ông Nguyễn Thành P.

Tại phiên tòa, bà H1 đồng ý thanh toán 1.600.000.000 đồng cho ông P, không đồng ý thanh toán tiền lãi từ ngày ký hợp đồng đặt cọc ngày 08/8/2022 đến nay. Về tài sản là căn nhà cấp 4 của bà B, bà H thì bà H1 đồng ý thanh toán theo giá trị định giá của Hội đồng định giá. Khi nào bà H1 có tiền thì bà sẽ trả cho bà B và bà H.

*** Ý kiến của đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K:** Ông K thống nhất với ý kiến của bà H1.

*** Ý kiến người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND tỉnh B:** UBND tỉnh B đề nghị giải quyết theo quy định.

*** Ý kiến người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan văn phòng C:** Đề nghị giải quyết theo quy định.

*** Ý kiến người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông M1:** Vắng mặt không có lý do nên không thu thập được ý kiến.

*** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng có ý kiến:**

Quá trình tố tụng cũng như diễn biến tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã thực hiện việc thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ, hòa giải và mở phiên tòa đúng quy định. Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà H1 có mặt tại phiên tòa. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông M1 vắng mặt lần thứ hai không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K, Văn phòng C1, UBND tỉnh B có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Đề nghị căn cứ quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự trên. Không kiến nghị khắc phục, bổ sung thủ tục tố tụng. Quan hệ pháp luật tranh chấp là “tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng vay tài sản, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Về nội dung vụ án: Tại thời điểm ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất có 03 căn nhà cấp 4; một căn nhà của bà H xây dựng năm 2019, một căn nhà của bà B xây dựng năm 2019-2020, một căn nhà của bà H1 xây dựng năm 2020. Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể hiện căn nhà trên đất, đồng thời không có văn bản nào thể hiện bà B, bà H đồng ý chuyển nhượng tài sản trên đất cho nguyên đơn ông P. Bà B, bà H cũng không biết việc chuyển nhượng đất giữa ông P và bà H1. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu. Từ cơ sở trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà H1, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Bà H1 phải trả cho ông P số tiền đã nhận 1.600.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật; bà H1 được quyền sử dụng phần đất tranh chấp và đăng ký kê khai theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ. Sau khi nghe lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà H1 có mặt tại phiên tòa. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông M1 vắng mặt lần thứ hai không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K, Văn phòng C, UBND tỉnh B có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Theo đơn khởi kiện ngày 06/6/2024 cũng như tại phiên tòa, ông P yêu cầu bà Lê Thị B, bà Lê Thị Mỹ H, Lê Thị Mỹ H1, ông Nguyễn Hoàng K và ông Nguyễn Văn M1 trả lại đất và di dời toàn bộ tài sản trên đất, di dời các tài sản trong 03 căn nhà cấp 4 ra khỏi phần đất tọa lạc tại thửa đất số 118, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số CS05851 cấp ngày 19 tháng 12 năm 2022 cho Nguyễn Thành P. Xét thấy, bị đơn có nơi cư trú tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, đối tượng tranh chấp có liên quan đến bất động sản là quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Dầu Tiếng theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan hệ pháp luật là “tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Các đương sự không thể thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

[3] *Xem xét yêu cầu khởi kiện của ông P*

[3.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2022 giữa bà Lê Thị Mỹ H1 và ông Nguyễn Thành P:

[3.1.1] Về nội dung hợp đồng. Ông P nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 1350,2 m² và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 118, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

[3.1.2] Về hình thức hợp đồng: Theo quy định tại Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có công chứng chứng thực theo quy định pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại văn phòng C nên hình thức phù hợp với quy định pháp luật.

[3.1.3] Về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng đất không tranh chấp, thế chấp nên đủ điều kiện chuyển nhượng.

[3.1.4] Về chủ thể của hợp đồng: Tại thời điểm ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất có 03 căn nhà cấp 4. Qua đơn xác nhận cư trú của bà B, bà H cung cấp cũng như xác minh tại chính quyền địa phương ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, xác định bà B, bà H ở trên đất từ năm 2019. Tài sản trên đất gồm 03 căn nhà cấp 4, một căn nhà của bà H xây dựng năm 2019, một căn nhà của bà

B xây dựng năm 2019-2020, một căn nhà của bà H1 xây dựng năm 2020. Ngoài bà H còn chồng là ông M1, con bà H1 là ông K cũng ở trên đất. Mặt khác, bà B từng tranh chấp căn nhà với bà H1 vào năm 2023 nhưng sau đó rút đơn do có sự thỏa thuận giữa bà H1 và ông P. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi căn nhà trên đất cũng không có văn bản nào khác thể hiện sự đồng ý chuyển nhượng của bà B, bà H1, ông M1, ông K là có thiếu sót. Bởi lẽ, 03 nhà và thửa đất là một khối thống nhất, không thể tách rời để chuyển nhượng và mua bán. Căn nhà được xây dựng kiên cố, có diện tích lớn (*một căn nhà có diện tích 90 m² của bà B có giá trị 204.106.500 đồng; căn nhà 66,5 m² của bà H1 có giá trị 185.614.480.265 đồng; căn nhà có diện tích 60,7 m² của bà H có giá trị 116.480.265 đồng theo kết quả định giá ngày 12/3/2025*). Ông P trình bày từng xem hiện trạng đất nhưng không tìm hiểu xác minh người ở trên đất, bà H1 thì không báo cho gia đình biết là nhằm che giấu việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất với ông P. Việc không ghi căn nhà gắn liền với thửa đất dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và ông P có đối tượng không thể thực hiện. Vì vậy, theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2022 giữa bà H1 và ông P bị vô hiệu ngay từ khi giao kết hợp đồng.

[4] Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông P chưa nhận đất để sử dụng nên bà H1 tiếp tục quản lý, sử dụng. Bà H1 có trách nhiệm thanh toán 1.600.000.000 đồng cho ông P và tiền lãi từ ngày bà H1 nhận tiền ngày 08/8/2022. Đối với số tiền 50.000.000 đồng ông P trình bày giao cho bà H1 tại ngày ký công chứng nhưng không có giấy tờ chứng minh có việc giao nhận tiền, bà H1 không thừa nhận. Đồng thời tại Văn bản thỏa thuận ngày 13/6/2023, ông P cũng trình bày là sẽ tạo điều kiện chuyển nhượng lại phần đất tranh chấp cho bà H1 với giá 1.600.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi suất theo ngân hàng. Do đó, chỉ cơ sở tính lãi trên số tiền 1.600.000.000 đồng.

[5] Về ý kiến của bà H1 cho rằng bà vay tiền của ông P nhiều lần với tổng số tiền 1.600.000.000 đồng nên ông P đã yêu cầu bà H1 ký hợp đồng đặt cọc ngày 08/8/2022 và hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/11/2022 để đảm bảo khoản vay nhưng bà H1 không có chứng cứ chứng minh. Các lần chuyển tiền cho ông P thì bà H1 không ghi nội dung chuyển lãi hay chuyển tiền vay. Trong khi đó, ông P trình bày ngoài số tiền nhận chuyển nhượng còn cho bà H1 vay khoản tiền khác, cụ thể là khoản vay 351.000.000 đồng ngày 08/11/2021 theo sao kê của ngân hàng. Do đó, yêu cầu hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu với lý do che giấu hợp đồng vay là không có cơ sở mà chỉ có cơ sở tuyên vô hiệu như nhận định ở mục [3.1.4].

[6] Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 604055, số vào sổ cấp GCN: CS05851 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/12/2022 cho ông Nguyễn Thành P. Do hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P là không phù hợp với quy định pháp luật nên cần phải thu hồi để cấp lại cho bà H1. Trường hợp

này, cơ quan thẩm quyền có trách nhiệm căn cứ vào bản án của Tòa án cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1 theo quy định pháp luật.

[7] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông P yêu cầu bà B, bà H, bà H1, ông M1, ông K rời khỏi đất và di rời toàn bộ tài sản trong nhà. Do yêu cầu độc lập của bà H1 được Hội đồng xét xử chấp nhận nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận như nhận định ở trên.

[8] Các vấn đề khác:

[8.1] Bà H trình bày có góp vốn chung với bà H1 để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 1350,2 m² thuộc thửa đất số 118, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, bà H không có giấy tờ chứng minh việc góp vốn. Bà H cũng không tranh chấp đất với bà H1 nên có cơ sở xác định phần đất bà H1 chuyển nhượng cho ông P là tài sản của bà H1. Chỉ có cơ sở xác định tài sản là căn nhà của bà H và căn nhà của bà B trên đất.

[8.2] Về căn nhà của bà H, bà B xây năm 2019 trên đất tranh chấp. Tại phiên tòa, bà H1 trình bày khi nào có tiền sẽ thanh toán giá trị căn nhà cho bà H1 và bà B theo kết quả định giá ngày 12/3/2025. Cụ thể bà H1 đồng ý thanh toán cho bà B giá trị căn nhà có diện tích 90 m² là 204.106.500 đồng và thanh toán cho bà H giá trị căn nhà có diện tích 60,7 m² là 116.480.265 đồng). Đây là sự tự nguyện của bà H1 nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[9] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về phần các thủ tục tố tụng, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, ý kiến về nội dung vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật.

[10] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thanh lý bản vẽ, chi phí định giá hết 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Yêu cầu độc lập của bà H1 được chấp nhận nên ông Nguyễn Thành P phải chịu số tiền trên.

[11] Về án phí: Ông P phải chịu án phí sơ thẩm không giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận. Bà H1 tự nguyện chịu án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và án phí đối với số tiền bồi thường cho ông P.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 123, 131, 328, 408 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 5, 26, 166, 203 của Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật” của nguyên đơn ông Nguyễn Thành P đối với bị đơn bà Lê Thị B, bà Lê Thị Mỹ H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ H1, ông Nguyễn Hoàng K, ông Nguyễn Văn M1.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Mỹ H2 đối với ông Nguyễn Thành P về việc “yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

2.1. Tuyên bố hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ký ngày 02/11/2022 giữa bà Lê Thị Mỹ H1 và ông Nguyễn Thành P được Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương chứng nhận số công chứng 11524, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất có diện tích 1350,2 m² thuộc thửa số 118, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương là vô hiệu.

2.2. Bà Lê Thị Mỹ H1 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 1350,2 m² thuộc thửa số 118, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp thửa 119;
- Phía Tây giáp thửa 117;
- Phía Nam giáp đường;
- Phía Bắc giáp thửa 103.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

2.3. Bà Lê Thị Mỹ H1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật đối với phần đất được sử dụng.

2.4. Kiến nghị cơ quan 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 vào sổ CS05851 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/12/2022 cho ông Nguyễn Thành P để cấp lại cho bà Lê Thị Mỹ H1 theo quy định pháp luật.

2.5. Bà Lê Thị Mỹ H1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Thành P số tiền 2.058.000.000 đồng (hai tỷ không trăm năm mươi tám triệu đồng), bao gồm: 1.600.000.000 đồng tiền gốc và bồi thường 458.000.000 đồng tiền lãi.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà H1, bà B, H như sau:

3.1. Bà Lê Thị Mỹ H1 đồng ý bồi thường giá trị căn nhà của bà Lê Thị B diện tích 90m² trên quyền sử dụng đất thửa số 118, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp

N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương với số tiền 204.106.500 đồng (hai trăm lẻ bốn triệu một trăm lẻ sáu nghìn năm trăm).

3.2. Bà Lê Thị Mỹ H1 đồng ý bồi thường giá trị căn nhà của bà Lê Thị Mỹ H diện tích 60,7 m² trên quyền sử dụng đất thửa số 118, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương với số tiền 116.480.265 đồng (một trăm mười sáu triệu bốn trăm tám mươi nghìn hai trăm sáu mươi lăm).

3.3. Bà Lê Thị Mỹ H1 được toàn quyền quản lý, sở hữu, sử dụng căn nhà có diện tích 90 m² do bà Lê Thị B xây dựng (kết cấu: Mái lợp tôn, tường xây tô, nền gạch men) và căn nhà có diện tích 60,7 m² do bà Lê Thị Mỹ H xây dựng (kết cấu: Mái lợp tôn, tường xây tô, nền gạch men) trên đất bà H1, thuộc thửa số 118, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

4. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thanh lý bản vẽ, chi phí định giá hết 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Ông Nguyễn Thành P phải chịu và đã nộp xong.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Nguyễn Thành P phải chịu số tiền là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*). Sau khi khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng (*sáu trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000273 ngày 22/7/2024 và biên lai thu số 0007343 ngày 27/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, hoàn trả cho ông P 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*).

5.2. Bà Lê Thị Mỹ H1 phải chịu số tiền 22.920.000 đồng (hai mươi hai triệu chín trăm hai mươi ngàn đồng). Sau khi khấu trừ số tiền 600.000 đồng (*sáu trăm nghìn đồng*) số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000410 ngày 28/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, bà H1 còn phải nộp thêm 22.320.000 đồng (hai mươi hai triệu ba trăm hai mươi ngàn đồng).

6. Quyền kháng cáo và yêu cầu thi hành án.

6.1. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án.

6.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CC THA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

Nguyễn Tuấn Nam