

Bản án số: 01/2025/DS-ST

Ngày: 11-7-2025

V/v tranh chấp: đòi lại tài sản  
là quyền sử dụng đất, 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 9 - VĨNH LONG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hồ Văn Tú.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Lê Văn Tài;
2. Ông Lê Khắc Hiệp.

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Võ Tuấn Khanh - Thư ký Tòa án.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Vĩnh Long tham gia phiên  
tòa:*** Bà Bùi Thị Mai Ly - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9 - Vĩnh Long mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 357/2023/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 126/2025/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 107/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2015 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Ông Ngô Đức T, sinh năm 1973; địa chỉ thường trú: Tổ A ấp X, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là ấp X, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh); chỗ ở hiện nay: ấp G, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là ấp G, xã T, tỉnh Vĩnh Long).

***Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*** ông Trần Đức T1, sinh năm 1969; địa chỉ: số B T, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số B T, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

***2. Bị đơn:***

***2.1.*** Ông Huỳnh Ngọc K, sinh năm 1979; địa chỉ: số H ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là số H ấp A, xã T, tỉnh Vĩnh Long).

***2.2.*** Ông Huỳnh Văn K1, sinh năm 1976; địa chỉ: số I ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là số I ấp A, xã T, tỉnh Vĩnh Long).

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

3.1. Bà Võ Thị Cẩm L, sinh năm 1988; địa chỉ: số H ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là số 86/ấp A, xã T, tỉnh Vĩnh Long).

3.2. Bà Võ Thị C, sinh năm 1987; địa chỉ: số I ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là số I ấp A, xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị C: Ông Huỳnh Văn K1, sinh năm 1976; địa chỉ: số I ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là số I ấp A, xã T, tỉnh Vĩnh Long).

3.3. Bà Hồ Thị P, sinh năm 1947; địa chỉ: số I ấp G, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là số I ấp G, xã T, tỉnh Vĩnh Long).

3.4. Bà Ngô Hồng Như N, sinh năm 1996; địa chỉ: số B ấp G, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là số 233/4 ấp G, xã T, tỉnh Vĩnh Long).

3.5. Bà Ngô Hồng Ngọc N1, sinh năm 2001; địa chỉ: số B ấp G, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là số 233/4 ấp G, xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị P, bà Ngô Hồng Như N và bà Ngô Hồng Ngọc N1: ông Trần Đức T1, sinh năm 1969; địa chỉ: số B T, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số B T, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.6. Bà Đoàn Thị K2, sinh năm 1955; Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là ấp A, xã T, tỉnh Vĩnh Long).

*(Ông Trần Đức T1, ông Huỳnh Ngọc K, ông Huỳnh Văn K1 và bà Đoàn Thị K2 có yêu cầu giải quyết xét xử vắng mặt. Bà Võ Thị Cẩm L vắng mặt)*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo nội dung đơn khởi kiện, đơn xin xét xử vắng mặt và các lời khai trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Ngô Đức T ủy quyền cho ông Trần Đức T1 trình bày:***

Vào năm 2019, ông Huỳnh Ngọc K nợ Ngân hàng số tiền trên 400.000.000 đồng, khi đến hạn trả nợ ông K không có khả năng trả nên giữa bà Đặng Thị Hồng H và ông K thỏa thuận bằng lời nói là bà H sẽ đưa tiền cho ông K trả nợ Ngân hàng, sau khi trả nợ cho Ngân hàng xong ông K nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển nhượng đất cho bà H để cân trừ tiền nợ. Ngày 08/06/2020, ông K và vợ ông K là bà Võ Thị Cẩm L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm các thửa đất số 13, 25, 102 cùng tờ bản đồ 12, tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) cho bà H với giá chuyển nhượng là trên 450.000.000 đồng. Lúc bà H nhận chuyển nhượng đất của ông K và bà L thì trên thửa đất 25, tờ bản đồ số 12 có 02 ngôi nhà là của ông K và ông Huỳnh Văn K1 (anh ruột của ông K). Lúc này, bà H đồng ý cho ông K, ông K1 tiếp tục ở trên đất cho đến khi nào bà H có nhu cầu sử dụng đất thì ông K, ông K1 sẽ giao trả lại đất và tài sản là nhà có trên đất cho bà H. Riêng đối với các thửa đất số 13, 102 tờ bản đồ số 12 thì ông K đã thực hiện giao đất cho bà H ngay sau

khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do bà H không có nhu cầu sử dụng đất nên ngày 21/02/2023 bà H làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 25 tờ bản đồ 12 cho ông Ngô Đức T với giá là 70.000.000 đồng và hiện nay ông T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 616210 vào ngày 09/3/2023 đối với thửa đất số 25 tờ bản đồ 12, diện tích 317,2m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long). Khi ông T nhận chuyển nhượng thửa đất số 25 tờ bản đồ 12 từ bà H thì trên đất vẫn còn 02 ngôi nhà của ông K và ông K1. Lúc đó, ông T không biết ngôi nhà của K1 là nhà tình thương do nhà nước giao, sau này thì mới biết. Sau đó, ông T đã nhiều lần đề nghị ông Huỳnh Ngọc K và ông Huỳnh Văn K1 di dời tài sản để giao toàn bộ thửa đất số 25 tờ bản đồ 12 cho ông T quản lý, sử dụng nhưng ông K và ông K1 vẫn không thực hiện. Sự việc này ông T đã gửi đơn yêu cầu đến Ủy ban nhân dân xã A (nay là xã T) giải quyết nhưng không thành. Hiện nay, ngôi nhà của ông K1 thì ông K1 đang sinh sống cùng với vợ ông K1 là bà Võ Thị C.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Ngọc K và ông Huỳnh Văn K1 thì nguyên đơn ông Ngô Đức T không đồng ý. Bởi vì, trong đơn phản tố ông K có nói thể chấp thửa đất trên, tuy nhiên ông K và vợ ông K là bà L đã ký sang nhượng phần đất trên; ông K đã đồng ý bán 03 thửa đất cho bà Đặng Thị Hồng H với giá 450.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng ông Huỳnh Ngọc K, bà Võ Thị Cẩm L với bà Đặng Thị Hồng H là hợp pháp; thửa đất số 25 cùng với căn nhà phía ông K trình bày cho chuộc lại là không có căn cứ. Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12, diện tích 317,2m<sup>2</sup>, nguồn gốc là bà Đoàn Thị K2 là mẹ của ông K tặng cho ông Huỳnh Ngọc K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở T cấp là hợp pháp. Về việc xây nhà tình thương trên thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12 là không phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai 2013 đất trồng cây lâu năm thuộc nhóm đất nông nghiệp không có mục đích để ở. Do đó, hộ gia đình, cá nhân không được xây dựng nhà ở trên đất trồng cây lâu năm và hiện nay ông K1 được Ủy ban nhân dân xã H3 kinh phí nhà đột, mục nát để xây nhà mới trên phần đất mà mẹ ông K1 tặng cho.

Ông T không tranh chấp phần đất có diện tích 0,9 m<sup>2</sup> qua đo đạc thực tế có ký hiệu 39-1, do khi đo đạc nguyên đơn xác định sai ranh.

Ông T đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả đo đạc phần đất tranh chấp và kết quả định giá để làm cơ sở giải quyết vụ án, không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá lại.

Nay ông Ngô Đức T yêu cầu giải quyết:

- Buộc ông Huỳnh Ngọc K giao trả cho ông T phần đất có diện tích 133m<sup>2</sup>, qua đo đạc thực tế ký hiệu như sau: thửa 25-1 diện tích 78,1m<sup>2</sup>; thửa 25-2 diện tích 0,6m<sup>2</sup>; thửa 25-7 diện tích 54,3m<sup>2</sup> và giao trả cho ông T ngôi nhà trên phần đất có ký hiệu 25-1 diện tích 78,1m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa đất số 25 tờ bản đồ

12, đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long). Ông T không đền bù chi phí gì cho ông Huỳnh Ngọc K.

- Buộc ông Huỳnh Văn K1 và bà Võ Thị C giao trả cho ông T phần đất có diện tích 184,2m<sup>2</sup>, qua đo đạc thực tế ký hiệu như sau: thửa 25-3 diện tích 102,1m<sup>2</sup>; thửa 25-4 diện tích 3,9 m<sup>2</sup>; thửa 25-5 diện tích 15,8m<sup>2</sup>; thửa 25-6 diện tích 62,4m<sup>2</sup> và giao trả cho ông T ngôi nhà trên phần đất có ký hiệu 25-6 diện tích 62,4m<sup>2</sup>, chuồng trại trên phần đất có ký hiệu 25-5 diện tích 15,8m<sup>2</sup>, nhà tắm trên phần đất có ký hiệu 25-4 diện tích 3,9m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa đất số 25 tờ bản đồ 12, đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long). Ông T tự nguyện hỗ trợ cho ông Huỳnh Văn K1 và bà Võ Thị C số tiền là 20.000.000 đồng và 10% giá trị đất là 9.500.000 đồng là chi phí quản lý và canh tác hoa màu trên đất, tổng cộng số tiền hỗ trợ là 29.500.000 đồng.

Trường hợp yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận thì nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng nếu Tòa án tuyên bị hủy hoặc vô hiệu. Sau này có phát sinh tranh chấp thì sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

***Theo nội dung đơn phản tố, đơn trình bày ý kiến và yêu cầu Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt, các lời khai trong quá trình tố tụng bị đơn ông Huỳnh Ngọc K trình bày:***

Ông không đồng ý giao trả đất cho nguyên đơn. Bởi vì, thửa đất số 25, tờ bản đồ 12, có diện tích 317,2m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre do mẹ ông là bà Đoàn Thị K2 cho ông và anh trai của ông là Huỳnh Văn K1 để cất nhà ở, do diện tích đất nhỏ nên không đủ diện tích tách thửa riêng cho ông và ông K1 cho nên ông đại diện đứng tên. Trước đây, do cần tiền để nuôi tôm công nghiệp nên ông có thực hiện thế chấp đất của ông để vay tiền của Ngân hàng, trong đó ông có thế chấp thửa đất số 25, tờ bản đồ 12 để vay vốn tại Ngân hàng. Do đến hạn thanh toán tiền cho Ngân hàng nhưng ông không có điều kiện trả nợ nên bà Đặng Thị Hồng H đưa tiền cho ông để trả nợ cho Ngân hàng với điều kiện là khi nào ông lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông phải chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 25, tờ bản đồ 12, diện tích 317,2m<sup>2</sup> đến khi nào ông có tiền chuộc lại đất thì bà H sẽ chuyển nhượng đất lại cho ông. Do tin tưởng bà H nên ông và bà Võ Thị Cẩm L (bà L trước đây là vợ ông, hiện tại đã ly hôn) đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12 cho bà H nhưng thực tế là bà H không giao tiền chuyển nhượng đất cho ông và bà L, giá chuyển nhượng thửa đất ghi trong hợp đồng là 20.000.000 đồng nhưng thực tế hai bên thỏa số tiền chuyển nhượng 50.000.000 đồng. Bà H có hứa với ông là trong thời hạn 03 năm kể từ ngày ký hợp đồng nếu có tiền gốc và tiền lãi trả cho bà H thì bà H cho ông chuộc lại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12.

Khi ông và bà Võ Thị Cẩm L chuyển nhượng đất cho bà H thì trên đất đã có ngôi nhà của ông và ngôi nhà tình thương do Nhà nước tặng cho anh của ông là

ông Huỳnh Văn K1. Sau khi bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12 thì sau đó bà H chuyển nhượng thửa đất này cho ông Ngô Đức T mà không cho ông biết để ông chuộc lại đất. Lúc ông T chuyển nhượng đất cho bà H thì trên đất có ngôi nhà của ông và ngôi nhà tình thương của ông K1 nhưng ông và ông K1 không hay biết việc này. Việc bà H thỏa thuận cho ông chuộc đất thì ông chỉ có chứng cứ là đoạn ghi âm cuộc trò chuyện giữa ông và bà H, tuy nhiên do hiện nay bà H đã chết nên ông không yêu cầu trưng cầu giám định giọng nói.

Ông đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả đo đạc phần đất tranh chấp và kết quả định giá để làm cơ sở giải quyết vụ án, không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá lại.

Nay ông có yêu cầu phản tố như sau:

- Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông và bà Võ Thị Cẩm L với bên nhận chuyển nhượng là bà Đặng Thị Hồng H do Văn phòng C2 công chứng ngày 08/6/2020 (số công chứng 1145, quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ 12, đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Đặng Thị Hồng H với bên nhận chuyển nhượng là ông Ngô Đức T do Văn phòng C2 công chứng ngày 21/02/2023 (số công chứng 561, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ 12, đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ngô Đức T đối với thửa đất số 25 tờ bản đồ 12, đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) sang cho ông.

Trường hợp, Tòa án tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của ông thì ông không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của các hợp đồng nêu trên theo quy định của pháp luật.

Trường hợp, Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không yêu cầu nguyên đơn phải bồi hoàn cho ông bất kỳ chi phí gì.

***Theo nội dung đơn phản tố, đơn trình bày ý kiến và yêu cầu Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt, các lời khai trong quá trình tố tụng bị đơn ông Huỳnh Văn K1 trình bày:***

Về nguồn gốc đất thửa đất số 25, tờ bản đồ 12, đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) là của bà Đoàn Thị K2 là mẹ ruột của ông và ông K (em ông), mẹ ông cho ông và ông K mỗi người một cái nền nhà trên thửa đất số 25, tờ bản đồ 12 để cất nhà ở. Vào năm 2007, ông đã cất nhà lá để ở cùng với vợ ông là bà Võ Thị C. Sau này do hoàn cảnh khó khăn, ông thuộc dạng hộ nghèo nên chính quyền địa phương có vận động nhà tài trợ xây cất cho

ông một ngôi nhà tình thương nằm trên thửa đất số 25, tờ bản đồ 12 mà mẹ ông đã cho ông và ông K với kinh phí 65.0000.000 đồng theo Quyết định về việc bàn giao nhà tình thương số 10/QĐ - UBND ngày 16/01/2020 của Ủy ban nhân dân xã A, huyện T.

Từ năm 2007 cho đến nay, ông là người trực tiếp sinh sống trên ngôi nhà này nhưng khi bà Đặng Thị Hồng H và ông K thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 25, tờ bản đồ 12 có ngôi nhà của ông thì ông không hay biết, khi bà H chuyển nhượng thửa đất số 25, tờ bản đồ 12 cho ông Ngô Đức T thì ông cũng không biết. Do đó, ông không đồng ý giao trả nhà và đất theo yêu cầu khởi kiện của ông T.

Ông đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả đo đạc phân đất tranh chấp và kết quả định giá để làm cơ sở giải quyết vụ án, không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá lại.

Nay ông có yêu cầu phản tố như sau:

- Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Huỳnh Ngọc K, bà Võ Thị Cẩm L với bên nhận chuyển nhượng là bà Đặng Thị Hồng H do Văn phòng C2 công chứng ngày 08/6/2020 (số công chứng 1145, quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ 12, đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Đặng Thị Hồng H với bên nhận chuyển nhượng là ông Ngô Đức T do Văn phòng C2 công chứng ngày 21/02/2023 (số công chứng 561, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ 12, đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ngô Đức T đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ 12, đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) sang cho ông Huỳnh Ngọc K.

Trường hợp, Tòa án tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của ông thì ông không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của các hợp đồng nêu trên theo quy định của pháp luật.

Trường hợp, Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không yêu cầu nguyên đơn phải bồi hoàn cho ông bất kỳ chi phí gì.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị C ủy quyền cho ông Huỳnh Văn K1 trình bày:***

Bà Võ Thị C là vợ của ông. Bà C thống nhất với ý kiến của ông. Bà C1 không có yêu cầu gì trong vụ án này.

***Ông Trần Đức T1 là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị P, bà Ngô Hồng Như N và bà Ngô Hồng Ngọc***

***N1 trình bày:***

Bà Đặng Thị Hồng H đã chết vào ngày 31/5/2023. Hàng thừa kế theo pháp luật của bà Đặng Thị Hồng H gồm bà Hồ Thị P là mẹ của bà H, bà Ngô Hồng Như N là con của bà H và bà Ngô Hồng N N1 là con của bà H. Hàng thừa kế của bà H không còn ai khác. Trong vụ án này, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Đức T thì bà Hồ Thị P, bà Ngô Hồng Như N và bà Ngô Hồng Ngọc N1 không có ý kiến. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Huỳnh Ngọc K và ông Huỳnh Văn K1 thì bà Hồ Thị P, bà Ngô Hồng Như N và bà Ngô Hồng Ngọc N1 không đồng ý, bởi vì bà Đặng Thị Hồng H nhận chuyển nhượng thửa đất số 25, tờ bản đồ 12, đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre từ ông Huỳnh Ngọc K, bà Võ Thị Cẩm L là đúng quy định, sau đó bà Đặng Thị Hồng H chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Ngô Đức T là đúng quy định.

Trường hợp, yêu cầu phản tố của bị đơn Huỳnh Ngọc K và ông Huỳnh Văn K1 được Tòa án chấp nhận thì bà Hồ Thị P, bà Ngô Hồng Như N và bà Ngô Hồng Ngọc N1 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hoặc bị hủy, không có yêu cầu gì khác.

Bà Hồ Thị P, bà Ngô Hồng Như N và bà Ngô Hồng Ngọc N1 đồng ý với kết quả đo đạc, định giá và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, không yêu cầu xem xét thẩm định, đo đạc và định giá lại.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị K2 trình bày:***

Bà là mẹ ruột của ông Huỳnh Văn K1 và ông Huỳnh Ngọc K. Trước đây, bà có đứng tên thửa đất số 592, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre do Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà vào ngày 07/01/1995, qua đo đạc chính quy hiện nay là thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12, diện tích 317,2m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre. Trên thửa đất số 25 tờ bản đồ số 12 bà có cho con bà là Huỳnh Văn K1 và Huỳnh Ngọc K mỗi người cất một cái nhà để ở, hai con bà cất nhà vào năm 2007. Khi đó nhà của ông K1 là nhà lá. Năm 2019 chính quyền địa phương có vận động mạnh thường quân để xây cất cho ông Huỳnh Văn K1 một ngôi nhà tình thương, khi đó chính quyền địa phương có làm việc với bà thì bà đồng ý cho ông K1 cất nhà tình thương trên thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12. Vào năm 2013 thì bà ký giấy tặng cho thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12 cho con bà là Huỳnh Ngọc K, sau đó ông K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, theo bà được biết thì ông Huỳnh Ngọc K đã chuyển nhượng thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12 cho bà Đặng Thị Hồng H, sau đó bà Đặng Thị Hồng H chuyển nhượng thửa đất này cho ông Ngô Đức T.

Trong vụ án này thì bà không có yêu cầu hay tranh chấp gì, bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*\* Kết quả xem xét, thẩm định, đo đạc và định giá tài sản như sau:*

Phần đất các bên đang tranh chấp là thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Giá đất theo định giá là 300.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Tài sản có trên đất do ông Huỳnh Văn K1 và bà Võ Thị C quản lý sử dụng:

- 01 ngôi nhà một tầng, cột dầm bê tông cốt thép, tường bao che ngăn phòng xây gạch dày 10cm, chưa tô, mặt trước đã tô, không trần, nền lát xi măng, mái tole tráng kẽm giá trị sử dụng còn lại 60% có giá là 121.577.000 đồng;

- 01 chuồng dê cột bê tông vách gỗ, nền đất, máy tole, giá trị còn lại 5% có giá là 223.000 đồng;

- 01 nhà vệ sinh cột bê tông, nền xi măng, tường xây gạch, giá trị còn lại 50% có giá là 8.291.000 đồng;

- 02 hồ nước tròn di chuyển được, giá trị còn lại là 40% có giá là 2.342.000 đồng;

- 01 cây tắc có giá là 330.000 đồng;

- 01 cây xanh đường kính gốc > 10m, hỗ trợ chi phí đôn chặt là 38.500 đồng;

- 01 cây xoài loại 3 có giá là 770.000 đồng/cây;

- 03 cây đu đủ đang cho trái có giá là 528.000 đồng;

- 02 bồn nhựa loại 2000 lít/bồn.

- 01 hồ nước xây bằng gạch dày 10 cm, nằm trên mặt đất, giá trị còn lại 40% có giá là 2.719.000 đồng;

- 01 giếng khoan đường kính 49, dài 65m, giá trị còn lại 50% có giá là 9.393.000 đồng;

Tài sản có trên đất do ông Huỳnh Ngọc K quản lý sử dụng:

- 01 nhà một tầng, móng cột dầm bê tông cốt thép, tường bao che ngăn phòng, xây gạch dày 10cm, hoàn thiện quét vôi, không trần, nền lát gạch tàu và gạch cerame trong phòng, mái lợp tole fibro xi măng, giá trị còn lại 35% có giá là 92.759.100 đồng.

- Hàng rào: trụ dầm bê tông cốt thép, tường xây lửng phía trên lắp lưới sắt B40, cao 3m, dài 14,5m, giá trị còn lại 30% có giá là 13.793.000 đồng.

- 01 hồ nước tròn di chuyển được, giá trị còn lại là 40% có giá là 1.171.000 đồng;

- 01 cây cóc có giá là 572.000 đồng;

- 01 bồn nhựa loại 2000 lít.

***Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Vĩnh Long phát biểu quan điểm:***

*Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:* Trong thời gian chuẩn bị xét xử Thẩm phán, Thư ký thực hiện đúng với quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

*Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:* Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Cẩm L chưa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Về nội dung giải quyết vụ án:* Căn cứ các Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, các Điều 117, 122, 124, 133, 166 Bộ luật Dân sự và các Điều 26, 31, 236 Luật Đất đai năm 2024;

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Ngô Đức T về việc buộc ông Huỳnh Ngọc K giao trả lại phần đất có diện tích 133m<sup>2</sup>, qua đo đạc thực tế ký hiệu: thửa 25-1 diện tích 78,1m<sup>2</sup>; thửa 25-2 diện tích 0,6m<sup>2</sup>; thửa 25-7 diện tích 54,3m<sup>2</sup> và giao trả ngôi nhà trên phần đất có ký hiệu 25-1 diện tích 78,1m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa đất số 25, tờ bản đồ 12, đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

- Không chấp nhận yêu cầu về việc buộc ông Huỳnh Văn K1 và bà Võ Thị C giao trả lại phần đất có diện tích 184,2m<sup>2</sup>, qua đo đạc thực tế ký hiệu thửa 25-3 diện tích 102,1m<sup>2</sup>; thửa 25-4 diện tích 3,9 m<sup>2</sup>; thửa 25-5 diện tích 15,8m<sup>2</sup>; thửa 25-6 diện tích 62,4m<sup>2</sup> và giao trả ngôi nhà trên phần đất có ký hiệu 25-6 diện tích 62,4m<sup>2</sup>, chuồng trại trên phần đất có ký hiệu 25-5 diện tích 15,8m<sup>2</sup>, nhà tắm trên phần đất có ký hiệu 25-4 diện tích 3,9m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa đất số 25 tờ bản đồ 12, đất tọa lạc tại xã A, huyện T (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Ngọc K và ông Huỳnh Văn K1, tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Ngọc K, bà Võ Thị Cẩm L với bà Đặng Thị Hồng H do Văn phòng C2 công chứng ngày 08/6/2020 (số công chứng 1145, quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ 12, đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) và tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị Hồng H với ông Ngô Đức T do Văn phòng C2 công chứng ngày 21/02/2023 (số công chứng 561, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ 12, đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp.

- Các bên đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên không xem xét giải quyết.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa; nghe vị đại diện Viện kiểm sát trình bày quan điểm về việc tuân

theo pháp luật tố tụng dân sự và nội dung giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Đức T và đơn yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Ngọc K và ông Huỳnh Văn K1 thì vụ án có quan hệ pháp luật là tranh chấp “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được quy định tại Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 3, khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) căn cứ Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải đối thoại tại Tòa án của Luật số 85/2025/QH15, vụ án này thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Vĩnh Long.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Huỳnh Ngọc K, bà Võ Thị Cẩm L với bên nhận chuyển nhượng là bà Đặng Thị Hồng H do Văn phòng C2 công chứng ngày 08/6/2020 (số công chứng 1145, quyển số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD) đã thể hiện đầy đủ họ tên, năm sinh và địa chỉ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Cẩm L. Quá trình giải quyết vụ án bà Võ Thị Cẩm L đã được Tòa án Thông báo tham gia tố tụng, được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do nên Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung theo quy định của Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[2.2] Ông Trần Đức T1, ông Huỳnh Ngọc K, ông Huỳnh Văn K1 và bà Đoàn Thị K2 có yêu cầu giải quyết xét xử vắng mặt, do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Cẩm L đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà Võ Thị Cẩm L.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 317,2m<sup>2</sup> gồm các thửa có kí hiệu như sau: thửa 25-1 diện tích 78,1m<sup>2</sup>; thửa 25-2 diện tích 0,6m<sup>2</sup>; thửa 25-3 diện tích 102,1m<sup>2</sup>; thửa 25-4 diện tích 3,9 m<sup>2</sup>; thửa 25-5 diện tích 15,8m<sup>2</sup>; thửa 25-6 diện tích 62,4m<sup>2</sup>; thửa 25-7 diện tích 54,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) phần đất này hiện tại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

cho ông Ngô Đức T ngày 09/3/2023 (số DK 616210, sổ vào sổ cấp GCN: CS 05341).

[3.2] Nguyên đơn ông Ngô Đức T khởi kiện yêu cầu như sau: buộc ông Huỳnh Ngọc K giao trả phần đất có diện tích 133m<sup>2</sup>, qua đo đạc thực tế ký hiệu như sau: thửa 25-1 diện tích 78,1m<sup>2</sup>; thửa 25-2 diện tích 0,6m<sup>2</sup>; thửa 25-7 diện tích 54,3m<sup>2</sup> và giao trả ngôi nhà trên phần đất có ký hiệu 25-1 diện tích 78,1m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa đất số 25, tờ bản đồ 12, đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre; ông T không đền bù chi phí gì cho ông Huỳnh Ngọc K. Buộc ông Huỳnh Văn K1 và bà Võ Thị C giao trả lại phần đất có diện tích 184,2m<sup>2</sup>, qua đo đạc thực tế ký hiệu như sau: thửa 25-3 diện tích 102,1m<sup>2</sup>; thửa 25-4 diện tích 3,9m<sup>2</sup>; thửa 25-5 diện tích 15,8m<sup>2</sup>; thửa 25-6 diện tích 62,4m<sup>2</sup> và giao trả ngôi nhà trên phần đất có ký hiệu 25-6 diện tích 62,4m<sup>2</sup>, chuồng trại trên phần đất có ký hiệu 25-5 diện tích 15,8m<sup>2</sup>, nhà tắm trên phần đất có ký hiệu 25-4 diện tích 3,9m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa đất số 25, tờ bản đồ 12, đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre; ông T tự nguyện hỗ trợ cho ông Huỳnh Văn K1 và bà Võ Thị C số tiền là 20.000.000 đồng và 10% giá trị đất là 9.500.000 đồng là chi phí quản lý và canh tác hoa màu trên đất, tổng cộng là 29.500.000 đồng. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Ngọc K và ông Huỳnh Văn K1 thì nguyên đơn không đồng ý và không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng nếu yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận.

[3.3] Bị đơn ông Huỳnh Ngọc K và ông Huỳnh Văn K1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông K và ông K1 có yêu cầu phản tố với cùng yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Ngọc K, bà Võ Thị Cẩm L với bà Đặng Thị Hồng H do Văn phòng C2 công chứng ngày 08/6/2020 đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ 12, đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long); tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị Hồng H với ông Ngô Đức T do Văn phòng C2 công chứng ngày 21/02/2023 đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ 12, đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long). Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ngô Đức T đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ 12, đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre sang cho ông Huỳnh Ngọc K; các bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng nếu yêu cầu phản tố được chấp nhận.

[3.4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị P, bà Ngô Hồng Như N và bà Ngô Hồng Ngọc N1 (là người thừa kế theo pháp luật của bà Đặng Thị Hồng H) không đồng ý với yêu cầu phản tố của các bị đơn, không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng nếu yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận và không có yêu cầu gì khác.

[4] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Xét về nguồn gốc và quá trình biến động của phần đất tranh chấp: theo trình bày của các đương sự và kết quả thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan quản lý đất đai xác định, nguồn gốc phần đất tranh chấp có diện tích 317,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là ấp A, xã T, tỉnh Vĩnh Long) có nguồn gốc của bà Đoàn Thị K2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1995. Năm 2013, bà K2 tặng cho quyền sử dụng đất cho con là ông Huỳnh Ngọc K, ông K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/11/2013 và được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/10/2017 với lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ bị rách. Ngày 08/6/2020, ông Huỳnh Ngọc K và bà Võ Thị Cẩm L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị Hồng H và bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/6/2020. Đến ngày 21/02/2023, bà H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ngô Đức T và ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/3/2023.

[4.2] Xác định các hợp đồng dân sự đã xác lập bằng văn bản:

Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, tài liệu, chứng cứ đã thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử xác định có các giao dịch dân sự đã xác lập như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Ngọc K, bà Võ Thị Cẩm L với bà Đặng Thị Hồng H tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12, diện tích 317,2m<sup>2</sup> do Văn phòng C2 chứng thực ngày 08/6/2020.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị Hồng H với ông Ngô Đức T tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12, diện tích 317,2m<sup>2</sup> do Văn phòng C2 chứng thực ngày 21/02/2023.

[4.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Ngọc K, bà Võ Thị Cẩm L và bà Đặng Thị Hồng H tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12, diện tích 317,2m<sup>2</sup> do Văn phòng C2 chứng thực ngày 08/6/2020. Về đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12, diện tích 317,2m<sup>2</sup>, hợp đồng được lập theo mẫu quy định, khi giao kết hợp đồng hai bên đều có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự đầy đủ, đúng theo quy định tại các Điều 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuy nhiên, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ các ngày 22/12/2023, ngày 24/02/2025, H1 đồ thửa đất ngày 24/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C2 thể hiện trên thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12 có tồn tại 02 nhà kiên cố; trong đó có 01 ngôi nhà của ông Huỳnh Ngọc K và 01 ngôi nhà tình thương do Ủy ban nhân dân xã A, huyện T trao cho ông Huỳnh Văn K1 theo Quyết định về việc bàn giao nhà tình thương số 10/QĐ - UBND ngày 16/01/2020

của Ủy ban nhân dân xã A, huyện T (Bút lục số 40, 136) cùng các công trình phụ của gia đình ông Huỳnh Văn K1 cùng vợ là bà Võ Thị C quản lý, sử dụng. Khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đều biết trên đất có tồn tại 02 ngôi nhà kiên cố nhưng không được định đoạt trong hợp đồng. Mặc khác, theo trình bày của ông Huỳnh Ngọc K thì trước đây ông K mượn tiền của bà H nên ông K tạm thời chuyển nhượng đất cho bà H, khi nào ông K có tiền thì bà H cho ông chuộc lại đất, ông K có cung cấp cho Tòa án chứng cứ là “Tờ lược ghi” ngày 22/8/2024 (Bút lục số 99) thể hiện cuộc trò chuyện giữa ông K, bà H và ông T, hiện tại bà H đã chết, hàng thừa kế theo pháp của bà H không phản đối “Tờ lược ghi” ghi này; hơn nữa theo chứng cứ ông K cung cấp cho Tòa án là “Đơn xác nhận” cùng ngày 18/10/2023 của bà Lê Thị T2 và bà Phan Thị Kim H2 (Bút lục số 35, 36) bà T2 và bà H2 cùng xác định thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12 là của ông Huỳnh Ngọc K để cho bà Đặng Thị Hồng H để vay 50.000.000 đồng. Xét lời trình bày xác nhận của bà Lê Thị T2 và bà Phan Thị Kim H2 phù hợp với lời trình bày của ông K và chứng cứ do ông K giao nộp.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12 có giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng nhưng theo biên bản định giá tài sản ngày 02/7/2024 của Hội đồng định giá thì giá trị thửa đất trên có giá trị là 95.160.000 đồng (chưa bao gồm tài sản có trên đất). Điều đó cho thấy các bên tham gia giao dịch hợp đồng đã cố tình thực hiện hành vi ghi giá đất trong hợp đồng thấp hơn giá đất thực tế nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba (nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước) theo khoản 2 Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Bên cạnh đó, trên phần đất tranh chấp còn ngôi nhà của ông K1 là nhà tình thương theo quyết định bàn giao nhà tình thương số 10/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của Ủy ban nhân dân xã A, nội dung của Quyết định này thể hiện “trong quá trình sử dụng, không được chuyển nhượng ngôi nhà khi chưa được sự đồng ý của chính quyền địa phương” nhưng khi các bên giao kết hợp đồng không tài liệu gì thể hiện sự có sự cho phép, đồng ý của chính quyền địa phương. Đối với bà H có nơi cư trú cùng xã với ông K và ông K1 nên bà H phải biết và buộc phải biết ông K1 đang ở trên đất của ông K, nhưng khi bà H nhận chuyển nhượng đất từ ông K và bà L thì các bên không thông báo cho ông K1 biết để xem ý kiến của ông K1 như thế nào. Điều đó chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này có đối tượng không thể thực hiện được nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4.4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị Hồng H với ông Ngô Đức T đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12, diện tích 317,2m<sup>2</sup> do Văn phòng C2 chứng thực ngày 21/02/2023 là đúng theo quy định tại các Điều 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, theo đó ngày 09/3/2023 ông Ngô Đức T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T trên cơ sở giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12 cấp cho bà H, việc bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thông qua giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông K và bà Cẩm L chuyển nhượng cho bà H vào 08/6/2020 nêu trên. Vào ngày 21/02/2023, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T. Tuy nhiên, khi ký kết hợp đồng trên đất vẫn tồn tại 02 ngôi nhà như đã phân tích trên và trên đất vẫn còn tồn tại ngôi nhà tình thương do Ủy ban nhân dân xã A cấp cho ông Huỳnh Văn K1, thuộc quyền sở hữu của ông K1 và chưa được sự đồng ý của ông K1; việc bà H và ông T giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng chưa có ý kiến đồng ý của Ủy ban nhân dân xã A về việc trên đất có ngôi nhà tình thương cấp cho ông K1. Khi bà H và ông T thỏa thuận chuyển nhượng đất thì các bên đều biết trên đất có tài sản là ngôi nhà tình thương của ông K1 nhưng hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện giao dịch liên quan đến tài sản này, trong khi đó ông Huỳnh Văn K1 cùng vợ là bà Võ Thị C vẫn sinh sống trên ngôi nhà tình thương là vi phạm Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại khoản 1 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 quy định “*Người sử dụng đất được thực hiện ...chuyển nhượng... quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này*” và tại điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 quy định “*Hợp đồng chuyển nhượng ....quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực*”.

Trên thực tế, từ khi bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông K và bà Cẩm L và khi ông T nhận chuyển nhượng đất từ bà H thì bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn chưa trực tiếp canh tác sử dụng đất thời gian nào. Đối với việc, phía nguyên đơn cho rằng ông K1 được Ủy ban nhân dân xã H3 kinh phí nhà dột, nhà mục nát để xây dựng nhà mới trên phần đất của mẹ ông K1 tặng cho, vấn đề này đã được Tòa án thu thập chứng cứ tại Ủy ban nhân dân xã A và Ủy ban nhân dân xã A xác định ông K1 không thuộc đối tượng hỗ trợ như lời trình bày của phía nguyên đơn.

[5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của các bị đơn ông Huỳnh Ngọc K và ông Huỳnh Văn K1, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Đức T. Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Ngọc K, bà Võ Thị Cẩm L với bà Đặng Thị Hồng H do Văn phòng C2 công chứng ngày 08/6/2020 (số công chứng 1145, quyển số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa đất số 25 tờ bản đồ 12, đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) và tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị Hồng H với ông Ngô Đức T do Văn phòng C2 công chứng ngày 21/02/2023 (số công chứng 561, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa đất số 25 tờ bản đồ 12, đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long). Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Ngô Đức T ngày 09/3/2023 với

thửa đất số 25, tờ bản đồ 12, đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long), kiến nghị cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động thu hồi và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Ngọc K.

[6] Do các đương sự không có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của các hợp đồng bị tuyên vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết, nếu có phát sinh tranh chấp các đương sự có quyền khởi kiện trong vụ án khác.

[7] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Cẩm L, do không ghi nhận được ý kiến trình bày trong vụ án này, nếu sau này bà L có tranh chấp liên quan thì có quyền khởi kiện trong vụ án khác.

[8] Về chi phí tố tụng: tổng cộng là 7.936.000 đồng, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Đức T không được chấp nhận nên ông Ngô Đức T phải chịu 7.936.000 đồng và đã nộp đủ.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên nguyên đơn ông Ngô Đức T phải nộp án phí số tiền là 900.000 đồng.

[10] Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; các Điều 35; 39, 147, 165, 228, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải đối thoại tại Tòa án của Luật số 85/2025/QH15.

Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 124, 166, 408, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ các Điều 26, 31, 236 Luật Đất đai năm 2024.

Căn cứ 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.

*Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Đức T về việc:

1.1. Buộc ông Huỳnh Ngọc K giao trả phần đất có diện tích 133m<sup>2</sup>, qua đo đạc thực tế ký hiệu như sau: thửa 25-1 diện tích 78,1m<sup>2</sup>; thửa 25-2 diện tích 0,6m<sup>2</sup>; thửa 25-7 diện tích 54,3m<sup>2</sup> và giao trả ngôi nhà trên phần đất có ký hiệu 25-1 diện tích 78,1m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa đất số 25 tờ bản đồ 12, đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

1.2. Buộc ông Huỳnh Văn K1 và bà Võ Thị C giao trả lại phần đất có diện tích 184,2m<sup>2</sup>, qua đo đạc thực tế ký hiệu như sau: thửa 25-3 diện tích 102,1m<sup>2</sup>; thửa 25-4 diện tích 3,9 m<sup>2</sup>; thửa 25-5 diện tích 15,8m<sup>2</sup>; thửa 25-6 diện tích 62,4m<sup>2</sup> và giao trả ngôi nhà trên phần đất có ký hiệu 25-6 diện tích 62,4m<sup>2</sup>, chuồng trại trên phần đất có ký hiệu 25-5 diện tích 15,8m<sup>2</sup>, nhà tắm trên phần đất có ký hiệu 25-4 diện tích 3,9m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa đất số 25, tờ bản đồ 12, đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của các bị đơn ông Huỳnh Ngọc K và ông Huỳnh Văn K1.

2.1. Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Ngọc K, bà Võ Thị Cẩm L với bà Đặng Thị Hồng H do Văn phòng C2 công chứng ngày 08/6/2020 (số công chứng 1145, quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ 12, đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

2.2. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị Hồng H với ông Ngô Đức T do Văn phòng C2 công chứng ngày 21/02/2023 (số công chứng 561, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa đất số 25 tờ bản đồ 12, đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào Quyết định của Bản án để điều chỉnh biến động, thu hồi hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp. Ông Huỳnh Ngọc K có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về đăng ký đất đai để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Có họa đồ thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) ngày 24/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C2 (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ - Vĩnh Long) kèm theo.

3. Về chi phí tố tụng: ông Ngô Đức T phải nộp số tiền 7.936.000 đồng, ông Ngô Đức T đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông Ngô Đức T phải nộp 900.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007099 ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre. Ông Ngô Đức T có nghĩa vụ nộp tiếp số tiền 600.000 đồng.

4.2. Ông Huỳnh Ngọc K được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.397.000 đồng theo biên lai thu số 0005936 ngày 31 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre. Ông Huỳnh Văn K1 được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo biên lai thu số

0005935 ngày 31 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Phú, tỉnh Bến Tre.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

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, có 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 Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long;
- Phòng Thi hành án khu vực 9 thuộc  
Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND khu vực 9 - Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

**Hồ Văn Tú**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lê Văn Tài**

**Lê Khắc Hiệp**

**Hồ Văn Tú**