

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CẦN GIỜ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 35/2024/DS-ST

Ngày: 18/7/2024

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 CẦN GIỜ, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thụ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Võ Thị Bạch Tuyết
2. Bà Lê Thị Nga

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Mạnh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Thanh Long - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 07 năm 2024, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 290/2023/TLST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 45/2024/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 05 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 49/2024/QĐST-DS ngày 12 tháng 06 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 50/2024/QĐST-DS ngày 20 tháng 06 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1967.

Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện C, TP Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

+ Bà Lê Thị Thanh V, sinh năm: 1969.

+ Ông Phan Sơn T, sinh năm: 1992.

+ Bà Phan Thanh Cẩm T1, sinh năm: 1999.

+ Ông Phan Văn T2, sinh năm: 1964.

Cùng địa chỉ: B ấp B, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 16/11/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn N trình bày:

Vào ngày 07/2/2023 ông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000385 với bà Lê Thị Thanh V (bà V đồng thời là đại diện ủy quyền của ông Phan Văn T2, ông Phan Sơn T, bà Phan Thanh Cẩm T1 theo 02 hợp đồng ủy quyền số 007663 và 007662 ngày 22/12/2022 tại V công chứng Nguyễn Văn T3) để chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 174,5m², thuộc thửa đất số 26, 566; tờ bản đồ số 05, tọa lạc xã B, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 704498, số vào sổ cấp GCN: CH00469 do UBND huyện C cấp ngày 10/5/2010 cho hộ bà Lê Thị Thanh V và ông Phan Văn T2 với giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng; bà V là đại diện hộ gia đình nhận đủ số tiền 600.000.000 đồng. Để thuận lợi cho việc đăng bộ sang tên bà V đã ký giấy ủy quyền ngày 07/02/2023 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T3 để ông liên hệ cơ quan có thẩm quyền nộp hồ sơ đăng bộ sang tên. Sau đó, ông nộp hồ sơ đăng bộ sang tên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thì được trả lời bằng văn bản số 6130/CNCG ngày 07/11/2023 với nội dung hoàn trả hồ sơ cho ông do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C có nhận được quyết định số 08/QĐ-CCTHADS ngày 17/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giờ về tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng về tài sản đối với khu đất trên và Quyết định số 1236/QĐ-UBND ngày 30/8/2023 của UBND huyện C về thu hồi 1m² đối với khu đất trên.

Bản thân ông N không biết quyền sử dụng đất nêu trên đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giờ ngăn chặn. Việc đăng bộ sang tên không thực hiện được hoàn toàn do lỗi khách quan, do đó tại đơn khởi kiện ông yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

1. Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000385, quyền số 08/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/02/2023 giữa bà Lê Thị Thanh V, ông Phan Văn T2, ông Phan Sơn T, bà Phan Thanh Cẩm T1 và ông Nguyễn Văn N tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T3.

2. Buộc bà Lê Thị Thanh V, ông Phan Văn T2, ông Phan Sơn T, bà Phan Thanh Cẩm T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho tôi số tiền 600.000.000 đồng và bồi thường số tiền 1.200.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.800.000.000 đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đến ngày 16 tháng 7 năm 2024 ông N có đơn xin rút một phần yêu cầu đơn khởi kiện xác định việc chuyển nhượng không thực hiện được cũng do một phần lỗi của ông N khi không tìm hiểu kỹ pháp lý thửa đất, vì vậy việc chuyển nhượng không thực hiện được là do lỗi của cả hai bên. Do đó, bằng đơn này ông N xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần bồi thường số tiền 1.200.000.000 đồng và chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000385, quyền số 08/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/02/2023 giữa bà Lê Thị Thanh V, ông Phan Văn T2, ông Phan Sơn T, bà Phan Thanh Cẩm T1 và ông Nguyễn Văn N tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T3.

2. Buộc bà **Lê Thị Thanh V**, ông **Phan Văn T2**, ông **Phan Sơn T**, bà **Phan Thanh Cẩm T1** có nghĩa vụ hoàn trả cho ông **N** số tiền 600.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- *Đối với bị đơn:* Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng bị đơn bà **Lê Thị Thanh V**, ông **Phan Văn T2**, ông **Phan Sơn T**, bà **Phan Thanh Cẩm T1** vắng mặt, không tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và không có lời khai.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn bà **Lê Thị Thanh V**, ông **Phan Văn T2**, ông **Phan Sơn T**, bà **Phan Thanh Cẩm T1** đã được Tòa án triệu tập đến phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý và giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền. Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự: Nguyên đơn; bị đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 và 234 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bồi thường số tiền 1.200.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

- *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:*

Ông **Nguyễn Văn N** có đơn khởi kiện về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà **Lê Thị Thanh V**, ông **Phan Văn T2**, ông **Phan Sơn T**, bà **Phan Thanh Cẩm T1**. Bà **V**, ông **T2**, ông **T** và bà **T1** có cùng địa chỉ 289 **ấp B, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh** nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về sự vắng mặt của đương sự:*

Xét Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ 02 đối với bị đơn bà **Lê Thị Thanh V**, ông **Phan Văn T2**, ông **Phan Sơn T**, bà **Phan Thanh Cẩm T1** để tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm nhưng bà **V**, ông **T2**, ông **T** và bà **T1** vẫn vắng mặt không có lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà **V**, ông **T2**, ông **T** và bà **T1** theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N yêu cầu Tòa án buộc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000385, quyền số 08/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/02/2023 giữa bà Lê Thị Thanh V, ông Phan Văn T2, ông Phan Sơn T, bà Phan Thanh Cẩm T1 và ông Nguyễn Văn N tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T3. Đồng thời bà Lê Thị Thanh V, ông Phan Văn T2, ông Phan Sơn T, bà Phan Thanh Cẩm T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông số tiền 600.000.000 đồng; trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Sau khi xem xét đối chiếu các tài liệu, chứng cứ và lời khai của các đương sự có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại thời điểm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000385, quyền số 08/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/02/2023 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T3 giữa bà Lê Thị Thanh V, ông Phan Văn T2, ông Phan Sơn T, bà Phan Thanh Cẩm T1 và ông Nguyễn Văn N thì quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 26, 566; tờ bản đồ số 05, tọa lạc xã B, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 704498, sổ vào sổ cấp GCN: CH00469 do UBND huyện C cấp ngày 10/5/2010 cho hộ bà Lê Thị Thanh V và ông Phan Văn T2 đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giờ ban hành quyết định số 08/QĐ-CCTHADS ngày 17/11/2022 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản; khu đất trên đã có Quyết định số 1236/QĐ-UBND ngày 30/8/2023 của UBND huyện C về thu hồi 1m². Từ đó cho thấy thửa đất nêu trên không đủ điều kiện chuyển nhượng tại thời điểm ký kết, các đương sự không tìm hiểu rõ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dẫn đến vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 48 và Điều 188 Luật đất đai. Như vậy, bản chất hợp đồng nói trên đã vô hiệu tuyệt đối ngay từ khi các bên ký kết nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự theo khoản 1 Điều 131 của Bộ luật dân sự.

Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Trong giao dịch dân sự nói trên, cả hai bên đương sự đều là người có lỗi khi cố ý cùng nhau xác lập một giao dịch vi phạm điều cấm mà pháp luật bắt buộc họ phải biết. Như vậy các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, tự chịu thiệt hại do chính mình gây ra.

Xét Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bồi thường số tiền 1.200.000.000 đồng, do đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử đình chỉ với yêu cầu này.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần phải chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N. Xét thấy quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp quy định pháp luật, phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn bà Lê Thị Thanh V, ông Phan Văn T2, ông Phan Sơn T, bà Phan Thanh Cẩm T1.

[4]. Về chi phí đo đạc; xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Lê Thị Thanh V, ông Phan Văn T2, ông Phan Sơn T và bà Phan Thanh Cẩm T1 phải nộp số tiền chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 41.464.783 đồng cho nguyên đơn.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Lê Thị Thanh V, ông Phan Văn T2, ông Phan Sơn T, bà Phan Thanh Cẩm T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 49 và Điều 188 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 122, 123, 131, 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ các điều 6, 7, 7b, 9 và 30 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N đối với bà Lê Thị Thanh V, ông Phan Văn T2, ông Phan Sơn T, bà Phan Thanh Cẩm T1.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000385, quyền số 08/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/02/2023 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T3 giữa bà Lê Thị Thanh V, ông Phan Văn T2, ông Phan Sơn T, bà Phan Thanh Cẩm T1 và ông Nguyễn Văn N vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị Thanh V, ông Phan Văn T2, ông Phan Sơn T, bà Phan Thanh Cẩm T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông số tiền 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng). Trả một lần ngay sau 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 nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án phải thanh toán cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Đình chỉ yêu cầu bồi thường số tiền 1.200.000.000 đồng của ông Nguyễn Văn N đối với bà Lê Thị Thanh V, ông Phan Văn T2, ông Phan Sơn T và bà Phan Thanh Cẩm T1.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Thanh V, ông Phan Văn T2, ông Phan Sơn T, bà Phan Thanh Cẩm T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 28.000.000đ (Hai mươi tám triệu đồng).

Ông Nguyễn Văn N được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 33.000.000đ (Ba mươi ba triệu đồng) theo biên lai số AA/2021/0046591 ngày 11 tháng

12 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về chi phí đo đạc; xem xét, thẩm định tại chỗ là 41.464.783 đồng bà **Lê Thị Thanh V**, ông **Phan Văn T2**, ông **Phan Sơn T**, bà **Phan Thanh Cẩm T1** phải chịu và có nghĩa vụ nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền để trả lại cho ông **Nguyễn Văn N**.

5. Quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

6. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án:

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Thị Hoàng

Lê Thị Nga

Nguyễn Văn Thụ