

**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: 544/2024/DS-ST

Ngày: 02/8/2024

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 BÌNH CHÁNH – TP. HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Văn Cơ**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Trần Thị Nga**.

2. Ông **Phạm Văn Tuyên**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Đào Văn Long** – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa: Bà **Phan Mỹ Dung** - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 8 năm 2024, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 203/2022/TLST-DS ngày 19 tháng 05 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 382/2024/QĐXXST-DS ngày 11/06/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 362/2024/QĐST-DS ngày 09/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Trần Thị Kim L**, sinh năm 1967; Địa chỉ: 134/137 đường Đoàn Văn Bơ, Phường 9, Quận 4, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Trung Kiên, sinh năm: 1991; Địa chỉ: B10/191 ấp 2, xã Tân Nhựt, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. (theo Giấy ủy quyền lập ngày 14/4/2022 tại Văn Phòng công chứng An Lạc).

- Bị đơn (có yêu cầu phản tố): Ông **Mai Tuấn A**, sinh năm 1995; Địa chỉ: Thôn Đông Tân A, xã Hải A, huyện Hải L, tỉnh Quảng Tr.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy, sinh năm 1989; Địa chỉ: 9/3B đường số 8, Phường Linh Xuân, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. (theo Giấy ủy quyền lập ngày 09/10/2023 tại Văn Phòng Công chứng Bùi Ngọc Long).

(Ông Trần Trung Kiên, bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy đều có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn là bà Trần Thị Kim L có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Trung Kiên trình bày:

Ngày 06/4/2022, tại Văn phòng Công chứng Bến Nghé giữa bà Trần Thị Kim L và ông Mai Tuấn A có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005692, quyền số 04/2022/CC-SCC/HĐGD. Theo đó, bà Loan chuyển nhượng cho ông Mai Tuấn A phần đất có diện tích là 1029,7m², thửa đất số 62, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 350.000.000đồng. Ông Mai Tuấn A đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên cũng như nộp hồ sơ đăng bộ sang tên tại cơ quan có thẩm quyền.

Tuy nhiên, thực tế giá thị trường phần đất trên là hơn 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng)/1000m², khi ký hợp đồng bà Loan hoàn toàn không đủ kiến thức để nhận biết bản chất của vụ việc. Bà Loan chưa bàn giao đất cho ông Anh và cũng không nhận được bất cứ thanh toán nào từ ông Anh, kê cả số tiền 350.000.000đồng như đã ghi trên hợp đồng. Việc bà Loan và ông Mai Tuấn A ký giao kết hợp đồng này là vi phạm pháp luật do giá thỏa thuận không đúng thực tế, gây thiệt hại cho nhà nước.

Đối với tài liệu, chứng cứ giao nhận tiền: theo khoảng 2, Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Mai Tuấn A có trách nhiệm thanh toán một lần bằng tiền Việt Nam Đồng ngay khi hoàn tất thủ tục công chứng Hợp đồng này. Tuy nhiên, đến thời điểm khởi kiện cũng như đến nay ông Mai Tuấn A chưa giao bất kỳ khoản tiền nào cho bà Trần Thị Kim L và bà Trần Thị Kim L cũng chưa nhận bất kỳ khoản tiền nào từ ông Mai Tuấn A. Như vậy, có căn cứ ông Mai Tuấn A đã vi phạm nghĩa vụ hợp đồng theo Điều 423 Bộ luật dân sự.

Đối với việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng: Bà Trần Thị Kim L và gia đình đã thông báo bằng miệng cho Mai Tuấn A biết về việc không muốn bán đất nữa, đề nghị ông Tuấn Anh đến Văn phòng công chứng để hủy hợp đồng (bà Loan sẽ chịu chi phí hủy hợp đồng và chi phí đi lại) do các bên chỉ mới ký văn bản mà chưa thực hiện bất kỳ nội dung nào của Hợp đồng nên thiệt hại các bên hầu như là chưa có. Gia đình bà tự nhận thấy giá đất là quá thấp do với giá thị trường dẫn đến việc ảnh hưởng đến kinh tế gia đình và gây thiệt hại quyền lợi của nhà nước liên quan đến thuế, việc thông báo này diễn ra bằng miệng.

Do đó, bà Trần Thị Kim L yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005692, quyền số 04/2022/CC-SCC/HĐGD giữa bà Trần Thị Kim L và ông Mai Tuấn A đối với phần đất có diện tích 1029,7m², thửa đất số 62, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời, bà Trần Thị Kim L có nộp đơn khởi kiện bổ sung ghi ngày 23/6/2022 với nội dung: Buộc ông Mai Tuấn A trả lại cho bà Loan Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BD 420239 số vào sổ cấp GCN: CH 00862 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp

ngày 02/12/2010; cập nhật biến động ngày 23/8/2019 mang tên Trần Thị Kim L, địa chỉ: 134/137 Đoàn Văn Bơ, phường 9, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với yêu cầu phản tố của phía bị đơn ông Mai Tuấn A về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: Đề nghị tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005692/HĐGD ký ngày 06/04/2022 giữa bà Trần Thị Kim Loan và ông Mai Tuấn Anh ký tại Văn phòng công chứng Bến Nghé đối với thửa đất số 62, thuộc tờ bản đồ số 71, địa chỉ thửa đất: xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích: 1.029,7m² có hiệu lực pháp luật thì: Phía nguyên đơn không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn ông Mai Tuấn A, lý do giống như lý do mà nguyên đơn đã trình bày trong đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung.

Ông Kiên trình bày thêm, sau khi bà Trần Thị Kim L khởi kiện thì ông Mai Tuấn A có chủ động tới nhà bà Trần Thị Kim L ở địa chỉ: 134/137 đường Đoàn Văn Bơ, Phường 9, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị được thanh toán số tiền mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng, cụ thể vào thời gian nào và số tiền bao nhiêu thì phía bà Loan không nhớ rõ và không biết ông Mai Tuấn A có ghi âm cuộc trò chuyện của hai bên. Bà Loan hoàn toàn không biết việc bà Lê Thị Yến có trao đổi sự việc gì với ông Mai Tuấn A trước khi chuyển nhượng phần đất cho ông Mai Tuấn A theo Giấy chứng nhận đã cấp cho bà Loan ghi trong hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng và bà cũng không gặp gỡ thỏa thuận gì với ông Mai Tuấn A về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước khi ra Văn phòng công chứng Bến Nghé để ký hợp đồng. Lý do bà Loan ra Văn phòng công chứng để ký Hợp đồng chuyển nhượng là do bà Yến mẹ của bà Loan và bà Loan có trao đổi với ông Mai Tuấn A về việc sẽ cúng dường cho cơ sở tôn giáo toàn bộ đất của bà Loan để xây dựng chùa, còn số tiền ghi trong hợp đồng do ông Mai Tuấn A nói ghi vào trong hợp đồng như vậy, chứ bà Loan hoàn toàn không nghĩ là số tiền bà Loan sẽ nhận được do chuyển nhượng. Sau đó, bà Loan nhờ gia đình phân tích thì bà Loan mới hiểu rằng số tiền 350.000.000đ ghi trong hợp đồng là tiền mà ông Mai Tuấn A phải thanh toán cho bà Loan khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đây chỉ là giao dịch giữa cá nhân với cá nhân không liên quan đến tôn giáo, đây cũng là cơ sở để bà Loan không đồng ý với hợp đồng chuyển nhượng mà bà Loan và ông Mai Tuấn A đã ký kết.

Ngoài ra, ông Trần Trung Kiên không trình bày gì thêm.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay bị đơn (có yêu cầu phản tố) là ông Mai Tuấn A có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy trình bày:

Khoảng đầu năm 2022, bà Lê Thị Yến là mẹ ruột của bà Trần Thị Kim L có gọi điện thoại cho ông Mai Tuấn A bảo là có miếng đất ở Hóc Môn muốn bán, giá một tỷ. Ông Mai Tuấn A trả lời không có mua vì không đủ tài chính. Sau đó, bà Yến nói có 03 miếng đất ở Bình Chánh và muốn bán. Nhưng ông Anh nói chỉ mua một miếng. Bà Yến trao đổi qua điện thoại việc chuyển nhượng đất với giá 300.000.000đ (bằng chữ: Ba trăm triệu đồng) nên ông Anh mới từ ngoài miền Bắc vào mua.

Khoảng tháng 3/2022, khi ông Mai Tuấn A đến nhà bà Yên, có bà Loan tại đó, trao đổi về việc chuyển nhượng đất. Sau khi đi xem đất xong, cả hai bên: ông Mai Tuấn A (bên nhận chuyển nhượng) và bà Yên, bà Trần Thị Kim L (bên chuyển nhượng) đồng ý bán đất với giá 300.000.000đ (bằng chữ: Ba trăm triệu đồng). Đồng ý xong, ông Mai Tuấn A và bà Trần Thị Kim L cùng cầm sổ ra Văn phòng công chứng để hỏi về thủ tục, phía văn phòng công chứng yêu cầu phải có giấy đăng ký kết hôn hoặc giấy chứng nhận độc thân nên ông Anh chở cô Loan đi ra phường làm. Bên phường hẹn tầm khoảng 1 tuần.

Đến đầu tháng 4, ông Mai Tuấn A mới từ miền Bắc vào lại, đúng ngày 6/4/2022, ông Anh và bà Loan cùng ra Văn phòng công chứng Bến Nghé để làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất đã được ghi rõ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005692 ngày 06/04/2022 do Văn phòng Công chứng Bến Nghé công chứng, các nội dung chính gồm: bên chuyển nhượng: bà Trần Thị Kim Loan (1967 – Độc thân), bên nhận chuyển nhượng: ông Mai Tuấn Anh (1995), đối tượng chuyển nhượng: thửa đất số 62, thuộc tờ bản đồ số 71, địa chỉ thửa đất: xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích: 1.029,7m². Mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm. Thời hạn sử dụng: đến năm 2030. Nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng: 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng). Các thỏa thuận khác đã nêu rõ trong hợp đồng.

Sau khi công chứng xong, ông Mai Tuấn A mang hồ sơ qua Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh để đăng ký, hồ sơ đầy đủ và cán bộ đã gửi biên nhận cho ông Anh. Tuy nhiên, vì công việc nên ông Anh chưa đến lấy kết quả theo hẹn được. Trong thời gian đó, thì phía bà Loan và gia đình bà Loan có gọi điện cho ông Anh yêu cầu đòi hủy hợp đồng, không chuyển nhượng nữa, nói ông Mai Tuấn A lừa đảo, dụ dỗ gia đình bà ấy. Ông Mai Tuấn A không đồng ý, sau đó ông Anh nhận thông tin là bà Loan khởi kiện ông Anh. Cụ thể bà Loan yêu cầu khởi kiện với nội dung: Yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005692, quyền số 04/2022/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng Bến Nghé xác lập ngày 06/04/2022 giữa bà Trần Thị Kim Loan và ông Mai Tuấn Anh đối với toàn bộ diện tích 1029,7m² thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, theo thông báo thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện số 36/2022/TB-TLBSYCKK ngày 28/7/2022, phía nguyên đơn yêu cầu: “Buộc ông Mai Tuấn Anh trả lại cho bà Trần Thị Kim Loan Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00862, do Ủy Ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 02/12/2010.

Xét các yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn nêu trên, phía bị đơn có ý kiến như sau:

Bị đơn ông Mai Tuấn A hoàn toàn không đồng ý với đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về việc yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: đợi bản án giải quyết của tòa sẽ thực hiện việc trả hay không.

Thứ nhất, về chủ thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Bà Trần Thị Kim Loan là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00862. Bà Loan là người sử dụng đất theo Điều 5 Luật đất đai năm 2013, do vậy bà có các quyền của người sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Tại thời điểm bà Trần Thị Kim Loan thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xin cấp giấy xác nhận hôn nhân, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà hoàn toàn có đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với loại giao dịch này. Ông Mai Tuấn A (bên nhận chuyển nhượng), tại thời điểm ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và năng lực pháp luật dân sự. Cả hai bên đều tự nguyện thực hiện việc chuyển nhượng, thỏa thuận giá cả mà không bên nào cưỡng ép, bắt buộc. Mục đích cũng như nội dung của giao dịch này cũng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

Về chủ thể ký kết hợp đồng hoàn toàn phù hợp với khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015.

Thứ hai, về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Kim Loan và ông Mai Tuấn A đã được công chứng theo số 005692, quyền số 04/2022/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng Bến Nghé xác lập ngày 06/04/2022 hoàn toàn phù hợp với quy định tại điểm a, khoản 3, Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và Khoản 2 Điều 117 Bộ luật dân sự 2015.

Từ hai ý trên, có thể thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có đầy đủ điều kiện để được công nhận có hiệu lực pháp luật.

Thứ ba, về thỏa thuận giá chuyển nhượng: Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 350.000.000đ là hoàn toàn phù hợp với năng lực tài chính của ông Mai Tuấn Anh cũng như mong muốn của bà Trần Thị Kim Loan tại thời điểm chuyển nhượng cũng như phù hợp với Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND về Ban hành về Quy định về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020 -2024 ngày 16 tháng 01 năm 2020, đang có hiệu lực thi hành.

Cụ thể như sau: Thông tin thửa đất chuyển nhượng tổng diện tích: 1.029,7m², mục đích sử dụng đất: Trồng cây lâu năm (CLN), tọa lạc tại địa chỉ: xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Chiều theo Quy định số 02/2020 nêu trên, thửa đất thuộc khu vực II, thuộc vị trí 2 (không tiếp giáp với lề đường, trong phạm vi 400m). Giá đất là 192.000/m². Tổng giá trị của thửa đất theo Quyết định số 02/2020 nêu trên là: 197.702.100 đồng. Trong khi đó, giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 350.000.000 đồng là hoàn toàn phù hợp với quyết định nêu trên.

Thứ tư, nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng: Mặc dù, tại Điều 2 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ghi rõ “Bên B thanh toán cho Bên A một lần bằng tiền Việt Nam đồng ngay sau khi hoàn tất thủ tục công chứng Hợp

đồng này. Việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật, ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên ký tên dưới đây”. Tuy nhiên, trước đó ông Mai Tuấn A và bà Trần Thị Kim L thỏa thuận là xong hết giấy tờ (sang sổ đất xong) thì mới thanh toán nên sau khi làm hợp đồng xong, không bên nào nói với bên nào về việc phải thanh toán số tiền theo hợp đồng. Sau đó, ông Anh biết được phía bà Loan kiện ông Anh, nói ông Anh không thanh toán tiền nên ngày 31/05/2022, ông Mai Tuấn A có yêu cầu bà Loan ra nhận tiền thì bà Loan từ chối. Do vậy, nếu sau này bà Loan có đề nghị ông Mai Tuấn A trả tiền lãi cho số tiền chậm trả thì ông Mai Tuấn A không đồng ý.

Đối với đất nhận chuyển nhượng trong hợp đồng thì hai bên không làm biên bản bàn giao trên giấy tờ mà chỉ thỏa thuận bằng miệng và đến thực trạng khu đất ngay sau khi ký hợp đồng và trong ngày 06/4/2022 ông Mai Tuấn A liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh Chi nhánh huyện Bình Chánh để làm thủ tục cập nhật biến động sang tên cho ông Mai Tuấn A. Sau ngày 06/4/2022, bà Yên và bà Loan có gọi điện cho ông Mai Tuấn A nói rằng không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Mai Tuấn A nữa, nếu ông Mai Tuấn A trả lại đất cho bà Loan thì bà Loan sẽ hỗ trợ tiền chi phí đi lại và chịu phí hủy hợp đồng công chứng nhưng ông Mai Tuấn A nói hồ sơ đã nộp rồi nên ông Anh sẽ thanh toán tiền cho bà Loan ngay sau khi hoàn thành thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (khi ông Mai Tuấn A nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cập nhật biến động sang tên cho ông Mai Tuấn A). Sau đó, ông Mai Tuấn A được cơ quan nhà nước cập nhật biến động nhưng ngày 24/5/2022 bị hủy nội dung cập nhật biến động do bà Trần Thị Kim L có đơn xin ngăn chặn vào ngày 13/4/2022. Việc bàn giao đất thỏa thuận bằng miệng và việc bà Loan, bà Yên gọi điện cho ông Mai Tuấn A yêu cầu hủy hợp đồng sau khi hai bên ký hợp đồng là có thật nhưng ông Anh không có chứng cứ, tài liệu chứng minh.

Trước khi ra Văn phòng Công chứng Bến Nghé để ký hợp đồng thì ông Mai Tuấn A và bà Trần Thị Kim L cùng bà Tư (sau này mới biết tên thật là bà Lê Thị Yên) có thỏa thuận cúng dường cho ông Mai Tuấn A quyền sử dụng đất do bà Loan đứng tên sử dụng với giá 300.000.000đồng, sau đó ra văn phòng Công chứng mới thỏa thuận điều chỉnh lại giá là 350.000.000đồng.

Từ những căn cứ trên phía bị đơn ông Mai Tuấn A có yêu cầu phản tố:

Đề nghị tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005692/HĐGD ký ngày 06/04/2022 giữa bà Trần Thị Kim Loan và ông Mai Tuấn Anh ký tại Văn phòng công chứng Bến Nghé đối với thửa đất số 62, thuộc tờ bản đồ số 71, địa chỉ thửa đất: xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích: 1.029,7m² có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị

án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kim L. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005692, quyền số 04/2022/CC-SCC/HĐGD ngày 06/4/2022 xác lập giữa bà Trần Thị Kim L và ông Mai Tuấn A tại Văn Phòng Công chứng Bến Nghé đối với phần đất có diện tích 1029,7 m², thửa đất số 62, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Buộc ông Mai Tuấn A trả lại cho bà Trần Thị Kim L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BD 420239 số vào sổ cấp GCN: CH 00862 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/12/2010 cho ông Lê Tấn Hùng, bà Tô Thị Tín; cập nhật biến động ngày 23/8/2019 mang tên Trần Thị Kim L, địa chỉ: 134/137 Đoàn Văn Bơ, phường 9, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Mai Tuấn A về việc đề nghị Tòa án: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005692/HĐGD ký ngày 06/04/2022 giữa bà Trần Thị Kim Loan và ông Mai Tuấn Anh tại Văn phòng công chứng Bến Nghé đối với thửa đất số 62, thuộc tờ bản đồ số 71, địa chỉ thửa đất: xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích: 1.029,7m² có hiệu lực pháp luật. Về chi phí tố tụng: Ông Mai Tuấn A phải chịu các chi phí tố tụng theo quy định pháp luật. Về án phí: ông Mai Tuấn A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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 căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Trần Thị Kim L khởi kiện “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Mai Tuấn A, tài sản tranh chấp là phần đất tọa lạc tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

[2] Về thời hiệu khởi kiện của vụ án: Do không có đương sự nào đề nghị áp dụng thời hiệu, căn cứ quy định tại Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án không xem xét về thời hiệu đối với vụ kiện này.

[3] Về áp dụng pháp luật: Do giao dịch dân sự của các bên đương sự đang thực hiện có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 nên Tòa án áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[4] Xét thấy các tài liệu, chứng cứ do một bên đương sự đưa ra mà bên kia phản đối thì họ phải chứng minh cho yêu cầu, sự phản đối của mình là có căn cứ và hợp pháp. Mặt khác, tại khoản 2 và khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 có quy định: “2. Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải chứng minh sự phản đối đó là có căn cứ và phải đưa ra chứng cứ để chứng minh”, “4. Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đầy đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc

dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc”.

[5] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có yêu cầu các bên đương sự cung cấp tài liệu, chứng cứ liên quan đến vụ án, ban hành quyết định đối chất và triệu tập các bên đương sự đến Tòa án để đối chất làm sáng tỏ một số mâu thuẫn trong lời khai của các đương sự nhưng cả nguyên đơn bà Trần Thị Kim L và bị đơn ông Mai Tuấn A đều vắng mặt nên không thể thực hiện được việc đối chất. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ các tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp và các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập được để xét xử vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Căn cứ vào nội dung Công văn số 2854/CNBC-LT ngày 29/03/2024 của Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh cung cấp thể hiện: “Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 71(tài liệu BĐDC); xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã được UBND huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00862 ngày 02/12/2010 cho Lê Tấn Hùng và bà Tô Thị Tín; Đến ngày 23/8/2019 ông Hùng và bà Tín chuyển nhượng cho ông (bà) Trần Thị Kim L. Hiện chưa tìm thấy thông tin đăng ký thế chấp đối với Giấy chứng nhận nêu trên; các tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự cung cấp cho Tòa án. Đã có cơ sở xác định, nguồn gốc đất các bên tranh chấp theo hợp đồng chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Trần Thị Kim L.

[7] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kim L, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Quá trình tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Kim L là ông Trần Trung Kiên yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005692, quyền số 04/2022/CC-SCC/HĐGD giữa bà Trần Thị Kim L và ông Mai Tuấn A đối với phần đất có diện tích 1029,7 m² thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời, buộc ông Mai Tuấn A trả lại cho bà Loan Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BD 420239 số vào sổ cấp GCN: CH 00862 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/12/2010; cập nhật biến động ngày 23/8/2019 mang tên Trần Thị Kim L, địa chỉ: 134/137 Đoàn Văn Bơ, phường 9, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc bà Loan và ông Mai Tuấn A ký giao kết hợp đồng này là vi phạm pháp luật do giá thỏa thuận không đúng thực tế, gây thiệt hại cho nhà nước. Đồng thời, căn cứ theo Khoản 2, Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Mai Tuấn A có trách nhiệm thanh toán một lần bằng tiền Việt Nam Đồng ngay khi hoàn tất thủ tục công chứng Hợp đồng này. Tuy nhiên, đến thời điểm khởi kiện cũng như hiện nay ông Mai Tuấn A chưa giao bất kỳ khoản tiền nào cho bà Trần Thị Kim L và bà Trần Thị Kim L cũng chưa nhận bất kỳ khoản tiền nào từ ông Mai Tuấn A. Như vậy, phía nguyên đơn có căn cứ cho rằng ông Mai Tuấn A đã vi phạm nghĩa vụ hợp đồng theo Điều 423 Bộ luật dân sự, hơn nữa hai bên cũng chưa làm biên bản bàn giao đất. Mục đích bà Trần Thị Kim L chuyển nhượng là để cúng dường cho cơ sở tôn giáo nhưng khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng lại là chuyển nhượng cho cá nhân ông Mai Tuấn A nên bà Loan đã không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

[8] Theo nội dung hợp đồng mà phía nguyên đơn cung cấp và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Trung Kiên và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Giữa bà Trần Thị Kim L và ông Mai Tuấn A xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 06/04/2022, tại Văn phòng Công chứng Bến Nghé. Theo đó, bà Trần Thị Kim L có chuyển nhượng cho ông Mai Tuấn phần đất có diện tích 1029,7 m², thửa đất số 62, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BD 420239 số vào sổ cấp GCN: CH 00862 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/12/2010; cập nhật biến động ngày 23/8/2019 mang tên Trần Thị Kim L, địa chỉ: 134/137 Đoàn Văn Bơ, phường 9, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị Kim L và ông Mai Tuấn A được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Hai bên xác định giá chuyển nhượng là: 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng). Tại Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ghi: “Phương thức và thời hạn thanh toán: Bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản. Theo đó, bên B thanh toán cho bên A một lần bằng tiền Việt Nam đồng ngay sau khi hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng này. Việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật, ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên ký tên dưới đây.” Tại mục 3.4 khoản 3 Điều 7 của Hợp đồng, hai bên cùng cam kết: “Thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng, nếu bên nào vi phạm mà gây thiệt hại, thì phải bồi thường cho bên kia hoặc người thứ ba (nếu có). Việc bàn giao đất của bà Trần Thị Kim L cho ông Mai Tuấn A không có lập biên bản bàn giao. Sau khi ký kết hợp đồng bà Trần Thị Kim L đã bàn giao các giấy tờ sở hữu liên quan đến thửa đất các bên giao dịch ký kết theo hợp đồng cho ông Mai Tuấn A. Cùng ngày 06/4/2022, ông Mai Tuấn A đã liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cập nhật biến động sang tên theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng và theo quy định pháp luật. Trong khi đó, ông Mai Tuấn A chưa thực hiện nghĩa vụ giao tiền cho bà Trần Thị Kim L theo như thỏa thuận trong hợp đồng.

[9] Xét về nội dung và hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005692, quyền số 04/2022/CC-SCC/HĐGD xác lập giữa bà Trần Thị Kim L và ông Mai Tuấn A vào ngày 06/04/2022 đối với phần đất có diện tích 1029,7m², thửa đất số 62, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, tại Văn phòng Công chứng Bến Nghé.

[9.1] Xét về hình thức của hợp đồng: Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng thì phần đất chuyển nhượng nêu trên là do bà Trần Thị Kim L là sử dụng đất hợp pháp được nhà nước công nhận. Bà Trần Thị Kim L dựa trên giấy chứng nhận đã được cơ quan nhà nước công nhận cho bà để chuyển nhượng cho ông Mai Tuấn A theo hợp đồng nêu trên và đã được công chứng đúng quy định pháp luật về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 có quy định về quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất như sau: “*Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản*

này”. Do vậy, về mặt hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị Kim L và ông Mai Tuấn A là hợp pháp.

[9.2] Xét về nội dung của hợp đồng: Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005692, quyền số 04/2022/CC-SCC/HĐGD xác lập giữa bà Trần Thị Kim L và ông Mai Tuấn A vào ngày 06/04/2022 đối với phần đất có diện tích 1029,7 m², thửa đất số 62, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, tại Văn phòng Công chứng Bến Nghé. Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng đều ghi rõ tại thời điểm xác lập, ký kết giao dịch chuyển nhượng nêu cả bà Trần Thị Kim L và ông Mai Tuấn A tự nhận thấy họ đều là “người có đủ năng lực hành vi dân sự”, “việc giao kết Hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị cưỡng ép, lừa dối hay đe dọa, cũng như nhằm trốn tránh bất kỳ nghĩa vụ nào khác”. Tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 có quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự như sau: “1. *Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây: a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện; c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của Luật, không trái đạo đức xã hội.* 2. *Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định.*” Mặt khác, tại Công văn số 233/2022/CV-CCBN ngày 20/12/2022 của Văn Phòng công chứng Bến Nghé đã xác định: “Ngày 06/4/2022, Văn Phòng Công chứng Bến Nghé có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng của bà Trần Thị Kim L, căn cước công dân số: 079167010295 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số: thửa đất số 62, thuộc tờ bản đồ số: 71, địa chỉ thửa đất: xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Mai Tuấn A, chứng minh nhân dân số: 197329602, theo: - Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 005692 do Công chứng viên Văn phòng công chứng Bến Nghé, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 06/4/2022. - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BD 420239 số vào sổ cấp GCN: CH 00862 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/12/2010; đăng ký biến động ngày 27/01/2011, ngày 22/6/2011 và ngày 23/8/2019. Chúng tôi khẳng định việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ công chứng trên là hoàn toàn đúng với quy trình, thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật. Bà Trần Thị Kim L và ông Mai Tuấn A tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự; mục đích, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm công chứng, công chứng viên đã giải thích toàn bộ nội dung hợp đồng này cho bà Trần Thị Kim L và ông Mai Tuấn A nghe, hai bên đã nghe, hiểu rõ và đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên”. Như vậy, nội dung giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Loan và ông Mai Tuấn A tại hợp đồng nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên đây là giao dịch dân sự hợp pháp và các bên có trách nhiệm thực hiện theo đúng nội dung mà các bên cam kết trong hợp đồng. Mục đích của bà Trần Thị Kim L khi tham gia giao dịch trên là nhằm chuyển nhượng phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình cho ông Mai Tuấn A và có quyền được nhận số tiền 350.000.000đồng, còn mục đích của ông Mai Tuấn A là nhận

quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Kim L và ông Anh có nghĩa vụ thanh toán cho bà Loan số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 350.000.000đồng. Tuy nhiên, phía bà Loan cho rằng ông Mai Tuấn A vi phạm cam kết thỏa thuận của các bên trong hợp đồng và hai bên không tự giải quyết được nên bà Loan đã khởi kiện tranh chấp với ông Mai Tuấn A.

[10] Xét về việc thực hiện cam kết, thỏa thuận của các bên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[10.1] Thực hiện cam kết trong hợp đồng bà Trần Thị Kim L đã bàn giao các giấy tờ hợp pháp do cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất cho bà Loan cho ông Mai Tuấn A vào ngày 06/4/2022. Cùng ngày 06/4/2022, ông Mai Tuấn A đã liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cập nhật biến động sang tên theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng. Trong khi, ông Mai Tuấn A chưa thực hiện nghĩa vụ giao tiền cho bà Trần Thị Kim L theo như thỏa thuận trong hợp đồng. Do ông Mai Tuấn A vi phạm cam kết thỏa thuận trong hợp đồng là phải thanh toán số tiền chuyển nhượng 350.000.000đồng cho bà Trần Thị Kim L ngay sau khi ký kết hợp đồng nên ông Mai Tuấn A phải chịu trách nhiệm dân sự do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng. Tại khoản 1 Điều 351 Bộ luật dân sự năm 2015 có quy định: *“Bên có nghĩa vụ mà vi phạm nghĩa vụ thì phải chịu trách nhiệm dân sự đối với bên có quyền. Vi phạm nghĩa vụ là việc bên có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ đúng thời hạn, thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ hoặc thực hiện không đúng nội dung của nghĩa vụ”*. Hơn nữa, tại điểm b Khoản 1, khoản 2 Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015 có quy định: *“1. Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp sau đây: ...b) Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng.”*; *“2. Vi phạm nghiêm trọng là việc không thực hiện đúng nghĩa vụ của một bên đến mức làm cho bên kia không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng”*. Như vậy, việc ông Mai Tuấn A vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng dẫn đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị Kim L bị xâm phạm nên bà Loan khởi kiện ông Mai Tuấn A yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hai bên xác lập và yêu cầu ông Anh trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BD 420239 số vào sổ cấp GCN: CH 00862 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/12/2010; cập nhật biến động ngày 23/8/2019 mang tên Trần Thị Kim L là có căn cứ. Phía bị đơn ông Mai Tuấn A cũng thừa nhận việc chưa giao số tiền 350.000.000đồng cho bà Trần Thị Kim L và hiện tại đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BD 420239 số vào sổ cấp GCN: CH 00862 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/12/2010 cấp cho ông Lê Tấn Hùng, bà Tô Thị Tín; cập nhật biến động ngày 23/8/2019 mang tên Trần Thị Kim L.

[10.2] Xét về việc bàn giao đất: Hồ sơ thể hiện hai bên chưa lập biên bản bàn giao đất, phía nguyên đơn bà Trần Thị Loan khai rằng hai bên chưa lập biên bản bàn giao đất, còn phía bị đơn ông Mai Tuấn A thừa nhận hai bên đã bàn

giao đất theo thỏa thuận miệng, hiện tại bà Trần Thị Kim L đang quản lý sử dụng phần đất tranh chấp trong vụ án này.

[10.3] Về giá đất chuyển nhượng: Hai bên xác định giá đất chuyển nhượng là: 350.000.000đồng đối với toàn bộ phần đất diện tích 1029,7 m² thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số: 71, địa chỉ thửa đất: xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, tại Chứng thư Thẩm định giá của Công ty TNHH Thẩm định giá và giám định Chân Trời Mới ngày 10/5/2023 xác định đơn giá quyền sử dụng đất là: 2.230.000đ(hai triệu hai trăm ba mươi nghìn đồng)/m². Như vậy, việc các bên thỏa thuận giá đất như trên là thấp hơn giá trị thực tế, có khả năng gây thiệt hại về thuế cho Nhà nước khi xác định khoản thu nộp thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là có cơ sở.

[11] Từ các nhận định như trên, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định: Phía bà Trần Thị Kim L đã thực hiện đúng cam kết thỏa thuận của các bên tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Loan và ông Anh xác lập ngày 06/4/2022. Còn ông Mai Tuấn A chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bà Loan như đã thỏa thuận trong hợp đồng là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của bên có nghĩa vụ (ông Mai Tuấn A) đối với bên có quyền (bà Trần Thị Kim L). Do đó, việc bà Trần Thị Kim L khởi kiện ông Mai Tuấn A yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên: Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005692, quyền số 04/2022/CC-SCC/HĐGD xác lập giữa bà Trần Thị Kim L và ông Mai Tuấn A vào ngày 06/04/2022 đối với phần đất có diện tích 1029,7 m², thửa đất số 62, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, tại Văn phòng Công chứng Bến Nghé. Đồng thời, buộc ông Mai Tuấn A trả lại cho bà Loan Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BD 420239 số vào sổ cấp GCN: CH 00862 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/12/2010 cho ông Lê Tấn Hùng, bà Tô Thị Tín; cập nhật biến động ngày 23/8/2019 mang tên Trần Thị Kim L, địa chỉ: 134/137 Đoàn Văn Bơ, phường 9, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

[12] Về giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị Kim L và ông Mai Tuấn A. Theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015 về hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng: *“1. Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp”*. *“2. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong việc thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản”*.

Theo quy định nêu trên, trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Mai Tuấn A và bà Trần Thị Kim L bị hủy theo quy định của pháp luật thì hợp đồng các bên xác lập không có hiệu lực từ thời điểm giao kết và ông Anh, bà Loan không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận. Trường hợp các bên có thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại thì phải đưa ra các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và

hợp pháp. Ông Mai Tuấn A và bà Trần Thị Kim L phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[13] Xác định thiệt hại, trách nhiệm bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng:

Quá trình tiến hành tố tụng trong thời gian chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Kim L là ông Trần Trung Kiên và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Mai Tuấn A là bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy đều xác định không có thiệt hại và không yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng của một bên đối với bên còn lại nên Hội đồng xét xử không đặt ra để giải quyết.

[14] Xét về yêu cầu phản tố của bị đơn ông Mai Tuấn A có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy đề nghị Tòa án: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005692/HĐGD ký ngày 06/04/2022 giữa bà Trần Thị Kim Loan và ông Mai Tuấn Anh ký tại Văn phòng công chứng Bến Nghé đối với thửa đất số 62, thuộc tờ bản đồ số 71, địa chỉ thửa đất: xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích: 1.029,7m² có hiệu lực pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn ông Mai Tuấn A không đưa ra được căn cứ pháp lý hay tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu phản tố của ông Mai Tuấn A là có căn cứ và hợp pháp. Như đã phân tích ở trên, ông Mai Tuấn A đã không thực hiện đúng cam kết của các bên trong hợp đồng về việc thanh toán khoản tiền 350.000.000đồng cho bà Trần Thị Kim L là vi phạm nghĩa vụ của bên có nghĩa vụ (ông Mai Tuấn A) đối với bên có quyền (bà Trần Thị Kim L), trong khi bà Loan đã thực hiện các nghĩa vụ của mình theo hợp đồng và phía bị đơn ông Mai Tuấn A cũng thừa nhận bà Loan đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Anh để liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm hồ sơ cập nhật biến động và bàn giao đất (theo thỏa thuận miệng) cho ông Mai Tuấn A trên thực địa. Tại Khoản 2, Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2022 có quy định: “bên B thanh toán cho bên A một lần bằng tiền Việt Nam Đồng ngay khi hoàn tất thủ tục công chứng Hợp đồng này”. Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện ông Mai Tuấn A chưa thanh toán khoản tiền 350.000.000đồng cho bà Trần Thị Kim L theo như thỏa thuận của các bên trong hợp đồng nên ông Mai Tuấn A đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Mai Tuấn A là bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy cho rằng: “Về nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng: Mặc dù, tại Điều 2 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ghi rõ “Bên B thanh toán cho Bên A một lần bằng tiền Việt Nam đồng ngay sau khi hoàn tất thủ tục công chứng Hợp đồng này. Việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật, ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên ký tên dưới đây”. Tuy nhiên, trước đó, ông Mai Tuấn A và bà Trần Thị Kim L thỏa thuận là xong hết giấy tờ (sang sổ đất xong) thì mới thanh toán nên sau khi làm hợp đồng xong, không bên nào nói với bên nào về việc phải thanh toán số tiền theo hợp đồng” nhưng bà Thúy không xuất trình được tài liệu, chứng cứ thể hiện việc ông Anh và bà Loan có thỏa thuận về thời hạn trả tiền khác với nội dung

thỏa thuận về thời hạn trả tiền được quy định trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết ngày 06/4/2022 tại Văn phòng công chứng Bến Nghé. Quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn ông Mai Tuấn A có xuất trình chứng cứ là 01 USB, Vi băng (kèm theo đĩa ghi âm hội thoại giữa ông Mai Tuấn A và bà Trần Thị Kim L, bà Lê Thị Yến tại nhà bà Loan vào ngày 29/5/2022 và đoạn ghi âm điện thoại ngày 31/5/2022 giữa bà Loan và ông Mai Tuấn A nói chuyện về việc hai bên trao đổi về việc các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước đó và thanh toán tiền nhưng bà Loan không đồng ý nhận tiền, đây là thời điểm sau khi bà Loan đã khởi kiện ông Mai Tuấn A do ông Mai Tuấn A đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền đối với bà Loan nên ông Mai Tuấn A phải chịu trách nhiệm về việc vi phạm thời hạn thanh toán theo quy định tại hợp đồng. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Kim L là ông Trần Trung Kiên không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Mai Tuấn A là có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Mai Tuấn A.

[15] Quá trình tố tụng Tòa án có triệu tập bà Lê Thị Yến tham gia tố tụng và bà Yến đã cung cấp bản tự khai ghi ngày 06/6/2024 cho Tòa án có nội dung như sau: “Tôi là mẹ ruột của bà Trần Kim Loan. Chúng tôi biết ông Mai Tuấn A do chúng tôi là phật tử, thường xuyên đi chùa. Bản thân ông Mai Tuấn A là sư thầy hiện đang tu tại chùa. Về giao dịch thửa đất tranh chấp tại xã Lê Minh Xuân, lúc đầu tôi có nghe nói về việc cúng dường cho chùa, bản thân tôi không phản đối việc này. Nhưng khi bà Loan ký hợp đồng thì lại ký hợp đồng chuyển nhượng cho cá nhân ông Mai Tuấn A thì không đúng theo nguyện vọng ban đầu của gia đình. Gia đình tôi cũng chưa giao đất, chưa nhận bất kỳ khoản tiền nào từ ông Mai Tuấn A. Việc bà Loan khởi kiện ông Mai Tuấn A yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất tôi đồng ý và mong muốn được hủy hợp đồng mua bán đất trên”. Ngoài ra, bà Yến không có ý kiến gì về việc tranh chấp trong vụ án này và có đơn xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án do tuổi cao, sức yếu. Do bà Lê Thị Yến không tranh chấp và không có yêu cầu độc lập trong vụ án này nên Tòa án không đưa bà Yến tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[16] Từ các nhận định nêu trên, trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ và đối chiếu với quy định pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim L đối với ông Mai Tuấn A. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005692, quyền số 04/2022/CC-SCC/HĐGD xác lập giữa bà Trần Thị Kim L và ông Mai Tuấn A vào ngày 06/04/2022 đối với phần đất có diện tích 1029,7 m², thửa đất số 62, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, tại Văn phòng Công chứng Bến Nghé. Đồng thời, buộc ông Mai Tuấn A trả lại cho bà Trần Thị Kim L 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BD 420239 số vào sổ cấp GCN: CH 00862 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/12/2010 cho ông Lê Tấn Hùng, bà Tô Thị

Tín; cập nhật biến động ngày 23/8/2019 mang tên Trần Thị Kim L, địa chỉ: 134/137 Đoàn Văn Bơ, phường 9, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Mai Tuấn A đối với bà Trần Thị Kim L về việc yêu cầu Tòa án: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005692/HĐGD ký ngày 06/04/2022 giữa bà Trần Thị Kim Loan và ông Mai Tuấn Anh ký tại Văn phòng công chứng Bến Nghé đối với thửa đất số 62, thuộc tờ bản đồ số 71, địa chỉ thửa đất: xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích: 1.029,7m² có hiệu lực pháp luật.

[17] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[18] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là: 1.000.000đ (một triệu đồng), chi phí phối hợp thẩm định giá tài sản số tiền là: 1.000.000đ (một triệu đồng) và chi phí thẩm định giá tài sản số tiền là: 16.000.000đ (mười sáu triệu đồng), tổng cộng là: 18.000.000đ (mười tám triệu đồng), bà Trần Thị Kim L đã nộp tạm ứng đủ. Do yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị Kim L được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn ông Mai Tuấn A phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Trần Thị Kim L số tiền này theo quy định tại Điều 157, Điều 158; Điều 165 và Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[18] Về án phí: Theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết 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, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị Kim L được chấp nhận, yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Mai Tuấn A không được chấp nhận nên ông Mai Tuấn A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tổng số tiền là: 900.000đ (chín trăm nghìn đồng) nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí là: 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) do ông Mai Tuấn A đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2021/0042447 ngày 03/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh; ông Mai Tuấn A còn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền là: 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng); Nguyên đơn là bà Trần Thị Kim L được hoàn lại tổng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) trong đó bao gồm số tiền: 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) do bà Trần Thị Kim L đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2021/0041122 ngày 13/05/2022 và số tiền: 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) do bà Trần Thị Kim L đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2023/0020772 ngày 20/11/2023 đều của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2, khoản 4 Điều 91, Điều 92, Khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158; Điều 165, Điều 166 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 1, 2 Điều 117, Khoản 1 Điều 351, khoản 1, khoản 2 Điều 423; khoản 1, khoản 2 Điều 427; Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng khoản 2, khoản 5 Điều 26 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim L đối với ông Mai Tuấn A.

1.1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005692, quyền số 04/2022/CC-SCC/HĐGD xác lập giữa bà Trần Thị Kim L và ông Mai Tuấn A vào ngày 06/04/2022 tại Văn phòng Công chứng Bến Nghé đối với phần đất có diện tích 1029,7m², thửa đất số 62, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời, buộc ông Mai Tuấn A trả lại cho bà Trần Thị Kim L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BD 420239 số vào sổ cấp GCN: CH 00862 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/12/2010 cho ông Lê Tân Hùng, bà Tô Thị Tín; cập nhật biến động ngày 23/8/2019 mang tên Trần Thị Kim L, địa chỉ: 134/137 Đoàn Văn Bơ, phường 9, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Mai Tuấn A đối với bà Trần Thị Kim L về việc đề nghị Tòa án: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005692/HĐGD ký ngày 06/04/2022 giữa bà Trần Thị Kim Loan và ông Mai Tuấn Anh ký tại Văn phòng công chứng Bến Nghé đối với thửa đất số 62, thuộc tờ bản đồ số 71, địa chỉ thửa đất: xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích: 1.029,7m² có hiệu lực pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Mai Tuấn A có trách nhiệm phải hoàn trả lại cho bà Trần Thị Kim L chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là: 1.000.000đ (một triệu đồng), chi phí phối hợp thẩm định giá tài sản số tiền là: 1.000.000đ (một triệu đồng) và chi phí thẩm định giá tài sản số tiền là: 16.000.000đ (mười sáu triệu đồng), tổng cộng số tiền là: 18.000.000đ (mười tám triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bị đơn là ông Mai Tuấn A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tổng số tiền là: 900.000đ (chín trăm nghìn đồng) nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí là: 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) do ông Mai Tuấn A đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2021/0042447 ngày 03/02/2023 của Chi cục Thi

hành án dân sự huyện Bình Chánh; ông Mai Tuấn A còn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền là: 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng).

3.2. Nguyên đơn là bà Trần Thị Kim L được hoàn lại tổng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 600.000đồng (sáu trăm nghìn đồng), trong đó bao gồm số tiền: 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) do bà Trần Thị Kim L đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2021/0041122 ngày 13/05/2022 và số tiền: 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) do bà Trần Thị Kim L đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2023/0020772 ngày 20/11/2023 đều của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND huyện Bình Chánh;
- Chi cục THADS huyện Bình Chánh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Lê Văn Cơ



**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH CHÁNH
TP. HỒ CHÍ MINH**

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi giờ phút ngày 02/8/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Văn Cơ**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Trần Thị Nga**.
2. Ông **Phạm Văn Tuyên**.

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số 203/2022/TLST-DS ngày 19 tháng 05 năm 2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa:

- Nguyên đơn: Bà **Trần Thị Kim L**, sinh năm 1967; Địa chỉ: 134/137 đường Đoàn Văn Bơ, Phường 9, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Trung Kiên, sinh năm: 1991; Địa chỉ: B10/191 ấp 2, xã Tân Nhựt, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn (có yêu cầu phản tố): Ông **Mai Tuấn A**, sinh năm 1995; Địa chỉ: Thôn Đông Tân An, xã Hải An, huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy, sinh năm 1989; Địa chỉ: 9/3B đường số 8, Phường Linh Xuân, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2, khoản 4 Điều 91, Điều 92, Khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158; Điều 165, Điều 166 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 1, 2 Điều 117, Khoản 1 Điều 351, khoản 1, khoản 2 Điều 423; khoản 1, khoản 2 Điều 427; Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng khoản 2, khoản 5 Điều 26 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim L đối với ông Mai Tuấn A.

1.1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005692, quyền số 04/2022/CC-SCC/HĐGD xác lập giữa bà Trần Thị Kim L và ông Mai Tuấn A vào ngày 06/04/2022 tại Văn phòng Công chứng Bến Nghé đối với phần đất có

diện tích 1029,7m², thửa đất số 62, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời, buộc ông Mai Tuấn A trả lại cho bà Trần Thị Kim L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BD 420239 số vào sổ cấp GCN: CH 00862 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/12/2010 cho ông Lê Tấn Hùng, bà Tô Thị Tín; cập nhật biên động ngày 23/8/2019 mang tên Trần Thị Kim L, địa chỉ: 134/137 Đoàn Văn Bơ, phường 9, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Mai Tuấn A đối với bà Trần Thị Kim L về việc đề nghị Tòa án: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005692/HĐGD ký ngày 06/04/2022 giữa bà Trần Thị Kim Loan và ông Mai Tuấn Anh ký tại Văn phòng công chứng Bến Nghé đối với thửa đất số 62, thuộc tờ bản đồ số 71, địa chỉ thửa đất: xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích: 1.029,7m² có hiệu lực pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Mai Tuấn A có trách nhiệm phải hoàn trả lại cho bà Trần Thị Kim L chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là: 1.000.000đ (một triệu đồng), chi phí phối hợp thẩm định giá tài sản số tiền là: 1.000.000đ (một triệu đồng) và chi phí thẩm định giá tài sản số tiền là: 16.000.000đ (mười sáu triệu đồng), tổng cộng số tiền là: 18.000.000đ (mười tám triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bị đơn là ông Mai Tuấn A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tổng số tiền là: 900.000đ (chín trăm nghìn đồng) nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí là: 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) do ông Mai Tuấn A đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2021/0042447 ngày 03/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh; ông Mai Tuấn A còn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền là: 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng).

3.2. Nguyên đơn là bà Trần Thị Kim L được hoàn lại tổng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng), trong đó bao gồm số tiền: 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) do bà Trần Thị Kim L đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2021/0041122 ngày 13/05/2022 và số tiền: 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) do bà Trần Thị Kim L đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2023/0020772 ngày 20/11/2023 đều của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

5. 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; 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

Lê Văn Cơ

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

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- VKSND huyện Bình Chánh;
- Chi cục THADS huyện Bình Chánh;
- Lưu hồ sơ vụ án.



Lê Văn Cơ

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

Lê Văn Cơ

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

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- Các đương sự;
- VKSND huyện Bình Chánh;
- Chi cục THADS huyện Bình Chánh;
- Lưu hồ sơ vụ án.



Lê Văn Cơ

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

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND H.BC;
- THADS H.BC;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.



Lê Văn Cơ