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: 811/2024/DS-ST
Ngày 30/9/2024
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, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Trang.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Văn Tuyền;

Ông Võ Hoàng Thu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Bích Diệp – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Thái – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 251/2023/TLST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 783/2024/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 658/2024/QĐST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông **Nguyễn Viết Luyến**, sinh năm: 1956

Địa chỉ: 103/7 L, phường B, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thùy Song T**, sinh năm: 2000 và/hoặc ông **Phạm Văn S**, sinh năm: 1992

Cùng địa chỉ: 137 N, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh

2. *Bị đơn*: Ông **Trương Thanh Q**, sinh năm: 1981

Địa chỉ: 507/18/2 H, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Bà T có mặt, ông Q vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các Đơn khởi kiện đề ngày 09/3/2023 của nguyên đơn – ông Nguyễn Viết L và lời khai của nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – bà Nguyễn Thùy Song T thì:

Ông Trương Thanh Q tự nhận mình là chủ sử dụng đất có diện tích 52m^2 có mã nền A11 thuộc một phần thửa đất số 125 tờ bản đồ số 05 (Theo TL02/CT-UB) - Xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Q nói rằng diện tích đất này là do ông Q nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn R (Chủ sử dụng đất đã được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận 1020/QSDĐ cấp ngày 12/6/2001). Theo đó, ông L đã giao đủ tiền cho ông Q (việc giao nhận tiền có lập vi bằng). Sau khi nhận chuyển nhượng thì đất vẫn để trống, không có cắm cọc hay rào chắn lại.

Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng khoảng một tháng, khi xuống thăm đất thì ông L phát hiện ông D đã tự ý xây dựng móng và rào chắn tole trên đất của mình. Khi ông L yêu cầu ông D chấm dứt hành vi xâm chiếm đất thì ông D trình bày là thửa đất này ông D cũng mua từ một người khác. Do đó, ông D không đồng ý với yêu cầu của ông L.

Ông L đã cố gắng liên hệ với ông Q để giải quyết vấn đề nhưng không liên lạc được.

Nhận thấy rằng, thửa đất của ông Nguyễn Viết L đã nhận chuyển nhượng từ ông Q cũng là thửa đất ông D nhận chuyển nhượng từ người khác. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay (không công chứng, chứng thực). Đồng thời, tại thời điểm ký kết hợp đồng, thửa đất nêu trên không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông Q cũng không phải là chủ sử dụng đất. Do đó, giao dịch này vi phạm về mặt hình thức, vi phạm về mặt chủ thể và vi phạm điều cấm của Luật.

Do vậy, căn cứ theo Điều 117 và điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Viết L và ông Trương Thanh Q vô hiệu nên Nguyễn Viết L khởi kiện yêu cầu Tòa án:

1. Tuyên "*Văn bản thỏa thuận v/v Đặt cọc và chuyển nhượng Quyền sử dụng đất*" đối với thửa đất có mã nền A11 với diện tích 52m^2 (Thuộc một phần thửa đất số 125 tờ bản đồ số 05 (Theo TL02/CT-UB) - Xã V, huyện B, TP. Hồ Chí Minh) giữa ông Nguyễn Viết L và ông Trương Thanh Q ngày 21/05/2018 là vô hiệu.

2. Buộc ông Trương Thanh Q có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Viết L số tiền: 375.000.000 đồng (*Ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng*) và có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Viết L số tiền là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*).

* Ngày 27/4/2023 căn cứ theo Điều 131 Bộ luật dân sự 2015, ông Nguyễn Viết L đã nộp Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện lần 1 với nội dung yêu cầu như sau:

1. Địa chỉ của ông Nguyễn Văn R – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là tại E9/17 ấp 5, Xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Sửa đổi mục (1) phần nội dung yêu cầu khởi kiện là: Tuyên "*Văn bản thỏa thuận v/v Đặt cọc và chuyển nhượng Quyền sử dụng đất*" đối với thửa đất có mã nền A11 với diện tích 52m^2 (Thuộc một phần thửa đất số 125 tờ bản đồ số 05 (Theo

TL02/CT-UB) - Xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh) giữa ông Nguyễn Viết L và ông Trương Thanh Q ngày 21/05/2018 là vô hiệu.

* Ngày 10/7/2024 ông Nguyễn Viết L đã nộp Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện lần 2 là rút yêu cầu buộc ông Trương Thanh Q phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Viết L số tiền là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*).

Bị đơn ông Trương Thanh Quan: Vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên Tòa không ghi nhận được ý kiến trình bày.

Tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – bà Nguyễn Thùy Song T có mặt giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Viết Luyến, cụ thể:

- Tuyên "*Văn bản thỏa thuận v/v Đặt cọc và chuyển nhượng Quyền sử dụng đất*" đối với thửa đất có mã nền A11 với diện tích 52m^2 (Thuộc một phần thửa đất số 125 tờ bản đồ số 05 (Theo TL02/CT-UB) - Xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh) giữa ông Nguyễn Viết L và ông Trương Thanh Q ngày 21/05/2018 là vô hiệu.

- Buộc ông Trương Thanh Q có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Viết L số tiền: 375.000.000 đồng (*Ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng*).

- Rút yêu cầu buộc ông Trương Thanh Q phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Viết L số tiền là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*)

Bị đơn, ông Trương Thanh Q đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

* *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

+ *Về tố tụng*: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án và tại phiên tòa. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng cố tình vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ *Về nội dung*: Yêu cầu của ông Nguyễn Viết L là có cơ sở. Căn cứ Điều 122, Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Viết Luyến, tuyên *Văn bản thỏa thuận v/v Đặt cọc và chuyển nhượng Quyền sử dụng đất*" đối với thửa đất có mã nền A11 với diện tích 52m^2 (Thuộc một phần thửa đất số 125 tờ bản đồ số 05 (Theo TL02/CT-UB) - Xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh) giữa ông Nguyễn Viết L và ông Trương Thanh Q ngày 21/05/2018 là vô hiệu, buộc ông Trương Thanh Q trả cho ông Nguyễn Viết L số tiền chuyển nhượng là 375.000.000 đồng (*Ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng*).

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu buộc ông Trương Thanh Q phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Viết L số tiền là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*).

Ông Trương Thanh Q chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:*

[1.1]. Ông Nguyễn Viết L khởi kiện yêu cầu tuyên *Văn bản thỏa thuận v/v Đặt cọc và chuyển nhượng Quyền sử dụng đất*" đối với thửa đất có mã nền A11 với diện tích 52m^2 (Thuộc một phần thửa đất số 125 tờ bản đồ số 05 (Theo TL02/CT-UB) - Xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh) giữa ông Nguyễn Viết L và ông Trương Thanh Q ngày 21/05/2018 là vô hiệu. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tại địa bàn huyện Bình Chánh nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Về thủ tục xét xử vắng mặt đương sự: Theo kết quả xác minh của Công an phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh thì Trương Thanh Quan, sinh năm: 1981 có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ: 507/18/2 H, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng hiện nay không có thực tế cư trú tại địa phương, đi đâu không rõ địa chỉ. Tòa án đã tiến hành đăng báo trên 3 kỳ liên tiếp và tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý; Giấy triệu tập; Thông báo tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Giấy triệu tập tham gia phiên tòa; Quyết định hoãn phiên tòa nhưng bị đơn ông Trương Thanh Q vẫn vắng mặt. Vì vậy, ông Trương Thanh Q đã vi phạm nghĩa vụ giao nộp chứng cứ, tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình, phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đồng thời, tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định: *"Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh"*. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án và căn cứ vào các yêu cầu khởi kiện, lời trình bày cũng như tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để làm cơ sở xem xét giải quyết vụ án. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng quyết định xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về việc áp dụng pháp luật: Do các giao dịch dân sự giữa ông Nguyễn Viết L và ông Trương Thanh Q có tranh chấp được xác lập vào năm 2018 nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Đất đai năm 2013 để giải quyết vụ án.

[3] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu:

Văn bản thỏa thuận v/v Đặt cọc và chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 21/05/2018 có nội dung thể hiện: Hai bên thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thông tin về quyền sử dụng đất được chuyển nhượng là thửa đất có mã

nền A11 với diện tích 52m^2 (Thuộc một phần thửa đất số 125 tờ bản đồ số 05 (Theo TL02/CT-UB) Xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh); giá chuyển nhượng chuyển nhượng là 375.000.000 đồng (*Ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng*). Sau khi ký văn bản thỏa thuận, ông Nguyễn Viết L đã giao đủ số tiền 375.000.000 đồng (*Ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng*) cho ông Trương Thanh Quan, các bên còn lập Vi bằng về việc giao - nhận tiền tại Văn phòng Thừa phát lại Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, mặc dù hình thức của văn bản có tiêu đề "*Văn bản thỏa thuận v/v Đặt cọc và chuyển nhượng Quyền sử dụng đất*" nhưng có cơ sở để Hội đồng xét xử xác định giữa ông Nguyễn Viết L và ông Trương Thanh Q đã tự nguyện xác lập giao dịch dân sự cụ thể là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hình thức là văn bản thỏa thuận.

[3.2] Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[3.2.1] Khoản 1 Điều 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"Quy định về giao dịch dân sự vô hiệu từ Điều 123 đến Điều 133 của Bộ luật này cũng được áp dụng đối với hợp đồng vô hiệu"*.

[3.2.2] Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 của Bộ luật này thì vô hiệu, trừ trường hợp Bộ luật này có quy định khác"*.

[3.2.3] Khoản 2 Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"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"*.

[3.2.4] Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

"1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan".

[3.2.5] Điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: *"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;…"*.

[3.2.6] Theo các quy định nêu trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và được công chứng hoặc chứng thực mới thỏa điều kiện về hình thức để có hiệu lực. *Văn bản thỏa thuận v/v Đặt cọc và chuyển nhượng Quyền sử dụng đất* ngày 21/05/2018 giữa ông Nguyễn Viết L và ông Trương Thanh Q đối với thửa đất có mã nền A11 với diện tích 52m^2 (Thuộc một phần thửa đất số 125 tờ bản đồ số 05 (Theo TL02/CT-UB) - Xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh) không được công chứng, chứng thực theo quy định, vi phạm quy định về hình thức, ông Nguyễn Viết L không yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch nên *Văn bản thỏa thuận v/v Đặt cọc và chuyển nhượng Quyền sử dụng đất* ngày 21/05/2018 vô hiệu về mặt hình thức.

[3.3] Về nội dung của hợp đồng:

[3.3.1] Về điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 quy định:

"1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;..."

[3.3.2] Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng: 01/ĐĐH15/2024 do Công ty TNHH Đo đạc – Thiết kế - Xây dựng – Dịch vụ Bất Động Sản Hoàng Long ngày 21/5/2024 thì phần đất là đối tượng của các hợp đồng chuyển nhượng đang có tranh chấp đều nằm trong ranh đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 1020/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/6/2001 cho hộ ông Nguyễn Văn Rồi, sinh năm: 1927 đối với 2454/4908m^2 đất thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.3.4] Căn cứ công văn số 1468/VPĐK-CNBC ngày 24/4/2017 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh huyện Bình Chánh và các bản chụp tài liệu từ hồ sơ lưu trữ do Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh huyện Bình Chánh cung cấp (bút lục 100 đến 106) thì phần đất đang tranh chấp giữa ông Nguyễn Viết L và ông Trương Thanh Q đã được hộ ông Nguyễn Văn R bán cho bà Trần Ngọc Loan vào ngày 25/6/2017, bà Trần Ngọc Loan đã bán thửa đất trên cho ông Nguyễn Xuân Dưỡng vào ngày 08/02/2018, không có thông cập nhật biến động sang tên cho ông Trương Thanh Quan. Như vậy, tại thời điểm ông Nguyễn Viết L và ông Trương Thanh Q giao kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngày 21/5/2018) thì ông Trương Thanh Q không được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải là chủ sở hữu quyền sử dụng đất đối với phần đất có mã nền A11, diện tích 52m^2, thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng ông Trương Thanh Q đã tiến hành giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất nêu trên với ông Nguyễn Viết L là không phù hợp quy định pháp luật nên *Văn bản thỏa thuận v/v Đặt cọc và chuyển nhượng Quyền sử dụng đất* ngày 21/05/2018 giữa ông Nguyễn Viết L và ông Trương Thanh Q vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 407; Điều 122; điểm c khoản 1 Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.3.5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định *Văn bản thỏa thuận v/v Đặt cọc và chuyển nhượng Quyền sử dụng đất* ngày 21/05/2018 đối với phần đất có mã nền A11, diện tích 52m^2, thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Viết L và ông Trương Thanh Q vi phạm cả về nội dung và hình thức nên vô hiệu toàn bộ kể từ thời điểm được xác lập.

[3.4] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

[3.4.1] Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu như sau:

"1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

5. Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định".

[3.4.2] Đối với diện tích đất đã chuyển nhượng theo hợp đồng: Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng: 01/ĐĐH15/2024 do Công ty TNHH Đo đạc – Thiết kế - Xây dựng – Dịch vụ Bất Động Sản Hoàng Long ngày 21/5/2024 và trình bày của ông Nguyễn Viết L thì phần đất có mã nền A11, diện tích 52m^2, thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh đang do ông Nguyễn Xuân Dưỡng quản lý và sử dụng, ông Nguyễn Viết L không quản lý phần đất nêu trên; không có tài liệu, chứng cứ chứng minh ông Trương Thanh Q đã bàn giao cho ông Nguyễn Viết L quản lý, sử dụng nên căn cứ khoản 2 Điều 131 của Bộ Luật dân sự năm 2015, ông Nguyễn Viết L không có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất đối với các phần đất nêu trên cho ông Trương Thanh Quan. Ông Trương Thanh Q không có yêu cầu, tranh chấp về quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Xuân Dưỡng nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3.4.3] Đối với số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng: Căn cứ Vi bằng số 4845/2018/VB-TPLQ5 ngày 21/5/2018 của Văn phòng Thừa phát lại Quận 5 và trình bày của ông Nguyễn Viết L thì ông Nguyễn Viết L đã giao đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có mã nền A11, diện tích 52m^2, thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trương Thanh Q là 375.000.000 đồng (*Ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng*). Ông Nguyễn Viết L yêu cầu ông Trương Thanh Q hoàn trả cho ông Nguyễn Viết L số tiền chuyển nhượng đã nhận 375.000.000 đồng (*Ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng*) là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ Luật dân sự năm 2015, nên Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Viết Luyến.

[3.4.4] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại: Căn cứ khoản 4 Điều 131 của Bộ Luật dân sự năm 2015 thì bên có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu mà gây thiệt hại thì phải bồi thường. Xét thấy ông Trương Thanh Q không phải là chủ sở hữu quyền sử dụng đất đối với phần đất có mã nền A11, diện tích 52m^2, thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng lại giao kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Viết L dẫn đến hợp đồng vô hiệu như đã phân tích trên. Tuy nhiên, tại *Văn bản thỏa thuận v/v Đặt cọc và chuyển nhượng Quyền sử dụng đất* ngày 21/05/2018 ghi nhận hồ sơ pháp lý liên quan là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận sổ cấp giấy chứng nhận: 1020/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh,

Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/6/2001 cho hộ ông Nguyễn Văn R nên ông Nguyễn Viết L biết và phải biết việc quyền sử dụng đất đối với các phần đất nêu trên thuộc về ông ông Nguyễn Văn R nhưng ông Nguyễn Viết L vẫn giao kết các hợp đồng chuyển nhượng với ông Trương Thanh Quan. Đồng thời, hai bên đều thống nhất giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng văn bản mà không được công chứng, chứng thực là nguyên nhân các hợp đồng nêu trên bị vô hiệu về mặt hình thức. Như vậy, cả ông Nguyễn Viết L và ông Trương Thanh Q đều có lỗi trong việc *Văn bản thỏa thuận v/v Đặt cọc và chuyển nhượng Quyền sử dụng đất* ngày 21/05/2018 vô hiệu nên mỗi người phải chịu ½ thiệt hại. Tuy nhiên, 10/7/2024 ông Nguyễn Viết L đã nộp Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện lần 2 là rút yêu cầu buộc ông Trương Thanh Q phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Viết L số tiền là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*) và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với bồi thường thiệt hại.

[3.5] Về chủ thể có quyền, trách nhiệm dân sự trong vụ án:

[3.5.1] Căn cứ Vi bằng số 4845/2018/VB-TPLQ5 ngày 21/5/2018 của Văn phòng Thừa phát lại Quận 5 và trình bày của ông Nguyễn Viết L thì số tiền 375.000.000 đồng (*Ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng*) là tài sản riêng của ông Nguyễn Viết L nên có cơ sở xác định ông Nguyễn Viết L là người có quyền nhận lại số tiền chuyển nhượng do hợp đồng vô hiệu.

[3.5.2] Ông Nguyễn Viết L chỉ yêu cầu ông Trương Thanh Q có trách nhiệm hoàn trả số tiền chuyển nhượng do hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu ai khác có trách nhiệm liên đới với ông Trương Thanh Quan. Đồng thời, không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc ông Trương Thanh Q sử dụng số tiền chuyển nhượng để phục vụ nhu cầu chung với ai khác nên Hội đồng xét xử xác định ông Trương Thanh Q có trách nhiệm hoàn trả số tiền chuyển nhượng do hợp đồng vô hiệu.

[4] Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Viết Luyến:

[4.1] Tuyên bố *Văn bản thỏa thuận v/v Đặt cọc và chuyển nhượng Quyền sử dụng đất* ngày 21/05/2018 giữa ông Nguyễn Viết L và ông Trương Thanh Q đối với phần đất có phần đất có mã nền A11, diện tích 52m^2, thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

[4.2] Buộc ông Trương Thanh Q có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Viết L số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 375.000.000 đồng (*Ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng*).

[4.3] Kể từ ngày Bản án có hiệu lực (đối với các trường hợp cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Nguyễn Viết L cho đến khi thi hành án xong, ông Trương Thanh Q còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, do các yêu cầu của ông Nguyễn Viết L được chấp nhận nên ông Trương Thanh Q phải chịu chi phí đo vẽ và chi phí thẩm định

giá tài sản. Theo Phiếu thu ngày 21/5/2024 của Công ty TNHH Đo đạc – Thiết kế - Xây dựng – Dịch vụ Bất Động Sản Hoàng Long thì ông Nguyễn Viết L đã nộp tạm ứng chi phí nêu trên nên ông Trương Thanh Q phải hoàn trả cho ông Nguyễn Viết L chi phí này gồm: Chi phí đo vẽ là 9.000.000 đồng (*Chín triệu đồng*).

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27 của Nghị quyết Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Viết L nên ông Trương Thanh Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) và án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là 18.750.000 đồng (*Mười tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*), tổng cộng là 19.050.000 đồng (*Mười chín triệu không trăm năm mươi nghìn đồng*); ông Nguyễn Viết L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 227; Điều 228; Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 117; Điều 122; Điều 131; Điều 407; Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 167; điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

- Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều các năm 2014, 2018, 2020,2022.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Viết Luyến.

1.1. Tuyên bố *Văn bản thỏa thuận v/v Đặt cọc và chuyển nhượng Quyền sử dụng đất* ngày 21/05/2018 giữa ông ông Nguyễn Viết L và ông Trương Thanh Q đối với phần đất có mã nền A11, diện tích 52m^2, thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

1.2. Ông Trương Thanh Q phải hoàn trả cho ông Nguyễn Viết L số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 375.000.000 đồng (*Ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng*).

1.3 Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu buộc ông Trương Thanh Q phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Viết L số tiền là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực (đối với các trường hợp cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Nguyễn Viết L cho đến khi thi hành án xong, ông Trương Thanh Q còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Trương Thanh Q phải hoàn trả cho ông Nguyễn Viết L chi phí đo vẽ và chi phí thẩm định giá tài sản là 9.000.000 đồng (*Chín triệu đồng*).

Thi hành tại Chi cục Thi hành án có thẩm quyền.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trương Thanh Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) và án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là 18.750.000 đồng (*Mười tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*), tổng cộng là 19.050.000 đồng (*Mười chín triệu không trăm năm mươi nghìn đồng*).

- Ông Nguyễn Viết Luyến, sinh năm: 1956 có đơn xin miễn án phí vì là người cao tuổi nên căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi; Căn cứ Điều 12, Điều 14, Điều 15 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội và căn cứ vào giấy chứng minh nhân dân của ông Nguyễn Viết L thì ông Nguyễn Viết L được miễn nộp án phí.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều các năm 2014, 2018, 2020,2022 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều các năm 2014, 2018, 2020, 2022; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại của Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều các năm 2014, 2018, 2020, 2022.

5. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được giao bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh,

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

Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (03);
- Lưu: HSVA, VT (25).

Vũ Thị Trang