

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: **817/2024/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:* Ông Nguyễn Hoàng Sơn.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Bà Trần Thị Nga
- Ông Lại Hữu Tâm

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Châu Nguyễn Thanh Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh** tham gia phiên tòa: Bà Phan Mỹ Dung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2024 tại Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 371/2023/TLST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 866/2024/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 712/2024/QĐST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* **Ông Bùi Đoàn Thứ S**, sinh năm 1980.

Địa chỉ: 6 L, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: **Ông Nguyễn Minh H**, sinh năm 1964 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 6 L, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền ngày 13/6/2023).

*Bị đơn:* **Ông Nguyễn Đức T**, sinh năm 1973. (vắng mặt)

Địa chỉ: B3A ấp H, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Nguyễn Thị Bích M**, sinh năm 1949 (vắng mặt)
2. Ông **Nguyễn Đức Th**, sinh năm 1979 (vắng mặt)
3. Bà **Nguyễn Thị Ánh Tr**, sinh năm 1982 (vắng mặt)
4. Ông **Nguyễn Đức Tm**, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Cùng trú tại: B3A ấp H, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/6/2023; đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 10/8/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Đình Huân và ông Nguyễn Minh H trình bày:*

Ngày 06 tháng 5 năm 2020 ông Bùi Đoàn Thứ S và ông Nguyễn Đức T có ký với nhau Văn bản thỏa thuận (về việc chuyển nhượng, mua bán đất).

Nội dung thỏa thuận: Ông Nguyễn Đức T đồng ý chuyển nhượng cho ông Bùi Đoàn Thứ S phần đất có diện tích 99,5 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số: 580, tờ bản đồ số: 07 (theo tài liệu 02/CT-UB) nhằm một phần thửa đất số 13, tờ bản đồ số 29 (Theo tài liệu BĐĐC); phần đất tọa lạc tại: Ấp 2, xã Tân Nhựt, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện trạng: Đất trồng. Phần ranh chi tiết căn cứ theo Bản vẽ sơ đồ nhà, đất; Số HĐ: 00359/2018 do công ty TNHH Đo đạc – Thiết kế- Xây dựng Thành Phát lập ngày 28/02/2018 với giá chuyển nhượng 600.000.0000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

Theo văn bản thỏa thuận nêu trên ông Nguyễn Đức T cam kết quyền sử dụng đất nêu trên thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông Nguyễn Đức T. Sau khi tìm hiểu thì ông S mới phát hiện được quyền sử dụng đất nêu trên không thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Đức T mà thuộc quyền sử dụng của các ông (bà) Nguyễn Thị Bích M, Nguyễn Đức Th, Nguyễn Đức Tm, Nguyễn Thị Ánh Tr. Việc ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Bùi Đoàn Thứ S khi ông T không được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là trái với quy định của pháp luật.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố vô hiệu Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng, mua bán đất ngày 06/5/2020.

- Giải quyết hậu quả của việc tuyên bố Văn bản vô hiệu: Buộc ông Nguyễn Đức T trả lại cho ông Bùi Đoàn Thứ S số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

*Bị đơn ông Nguyễn Đức T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Bích M, ông Nguyễn Đức Th, ông Nguyễn Đức Tm, bà*

**Nguyễn Thị Ánh Tr:** Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; quyết định đưa vụ án ra xét xử; quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập đương sự tham gia tố tụng theo quy định nhưng các đương sự vẫn vắng mặt không có lý do, không thể hiện ý kiến của mình bằng bất cứ văn bản nào nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của các đương sự.

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

Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định về thẩm quyền thụ lý và trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có đủ cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn là ông Bùi Đoàn Thứ S khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Đức T. 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. Đối tượng tranh chấp là hợp đồng liên quan đến bất động sản tọa lạc tại địa bàn huyện Bình Chánh, nên theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

[2] Về pháp luật áp dụng: Do giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn được thực hiện vào năm 2020 thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực, 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 sự có mặt của các đương sự tại phiên tòa:

Tòa án đã triệu tập họp lệ lần thứ hai cho bị đơn ông T; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà M, ông Th, bà Tr, ông Tm theo quy định tại Điều 179 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, cũng không có đơn xin xét xử vắng mặt. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung: Ông Bùi Đoàn Thứ S yêu cầu tuyên vô hiệu văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng, mua bán đất ký ngày 06/5/2020 giữa ông Nguyễn Đức T và ông Bùi Đoàn Thứ S đối với phần đất diện tích 99,5 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 580, tờ bản đồ số 07 (theo tài liệu 02/CT-UB) nhằm một phần thửa đất số 13, tờ bản đồ số 29 (theo tài liệu BĐĐC), tọa lạc tại xã Tân Nhựt, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Buộc ông T hoàn trả cho ông Sinh số tiền đã nhận là 600.000.000 đồng.

[4.1] Nguồn gốc phần đất các đương sự tranh chấp: Phần đất có diện tích 99,5 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 580, tờ bản đồ số 07 (theo tài liệu 02/CT-UB) nhằm một phần thửa đất số 13, tờ bản đồ số 29 (theo tài liệu BĐĐC), tọa lạc tại xã Tân Nhựt, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2820/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 03/4/2002 cho ông Nguyễn Văn Tn, mục đích sử dụng là đất lúa.

Năm 2010 ông Tn chết, các đồng thừa kế của ông Tn là bà Nguyễn Thị Bích M, ông Nguyễn Đức Th, ông Nguyễn Đức Tm, bà Nguyễn Thị Ánh Tr đã đăng ký kê khai di sản thừa kế và đã đăng ký biến động đất đai vào ngày 08/9/2012.

Nội dung cập nhật biến động đất đai số biến động 27613.002197.TK.VP ngày 08/9/2012 ghi nhận: “Đăng ký di sản thừa kế: Bà Nguyễn Thị Bích M, sinh năm 1949 CMND số 020546165; thường trú: B16/333A, ấp 2, xã Tân Nhựt, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Riêng phần di sản do ông Nguyễn Văn Tn chết để lại bà Nguyễn Thị Bích M nhận quyền thừa kế mà mình được hưởng và đồng ý nhận toàn bộ quyền thừa kế của ông Nguyễn Đức Th, ông Nguyễn Đức Tm, bà Nguyễn Thị Ánh Tr tặng cho từ di sản do ông Nguyễn Văn Tn theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 0002060, quyền số 01/2012/HĐGD-CCAL do Công chứng viên Văn phòng công chứng An Lạc công chứng ngày 05/7/2012”

Ngày 05/3/2018, các ông bà Nguyễn Thị Bích M, Nguyễn Đức Th, Nguyễn Đức Tm, Nguyễn Thị Ánh Tr chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức T phần đất có diện tích 99,5 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 580, tờ bản đồ số 07 (theo tài liệu

02/CT-UB) nhằm một phần thửa đất số 13, tờ bản đồ số 29 (theo tài liệu BĐĐC), tọa lạc tại xã Tân Nhựt, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bằng Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng, mua bán đất bằng giấy tờ tay.

Ngày 06/5/2020 ông Nguyễn Đức T lại chuyển nhượng lại phần đất trên cho ông Bùi Đoàn Thứ S bằng Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng, mua bán đất bằng hợp đồng giấy tay không có công chứng, chứng thực.

[4.2] Căn cứ Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng, mua bán đất ký ngày 06/5/2020 giữa ông Nguyễn Đức T và ông Bùi Đoàn Thứ S đối với phần đất có diện tích 99,5 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 580, tờ bản đồ số 07 (theo tài liệu 02/CT-UB) nhằm một phần thửa đất số 13, tờ bản đồ số 29 (theo tài liệu BĐĐC), tọa lạc tại xã Tân Nhựt, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.2.1] Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng, mua bán đất ký ngày 06/5/2020 ký giữa ông Nguyễn Đức T và ông Bùi Đoàn Thứ S là hợp đồng bằng giấy tay không có công chứng, chứng thực; căn cứ Khoản 2 Điều 117 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...”; tại điểm a Khoản 3 Điều 167 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...”;

Tại Điều 122 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...”;

Tại Điều 502 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”.

Như vậy, Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng, mua bán đất ký ngày 06/5/2020 giữa ông Nguyễn Đức T và ông Bùi Đoàn Thứ S đã vô hiệu về mặt hình thức.

[4.2.2] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2820/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 03/4/2002 do bà Nguyễn Thị Bích M nhận chuyển nhượng, đã đăng ký biến động đất đai vào ngày 08/9/2012.

Do đó, phần đất nêu trên được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật sang tên cho bà Nguyễn Thị Bích M. Vì vậy, ông Nguyễn Đức T không phải là chủ đất, không được công nhận quyền sử dụng đất.

Điều 188 Luật đất đai 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”.*

Ông Nguyễn Đức T chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên việc ông T chuyển nhượng phần đất cho ông S đã vi phạm về nội dung.

Do đó, có cơ sở xác định Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng, mua bán đất ký ngày 06/5/2020 giữa ông Nguyễn Đức T và ông Bùi Đoàn Thứ S đã vô hiệu về mặt nội dung.

[4.3] Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng, mua bán đất ký ngày 06/5/2020 giữa ông Nguyễn Đức T và ông Bùi Đoàn Thứ S đã vi phạm về hình thức lẫn về nội dung nên đã vô hiệu từ thời điểm các bên ký kết.

Tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

*“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.*

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

Tổng số tiền nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn là 600.000.000 đồng; bị đơn phải hoàn lại cho nguyên đơn số tiền này là phù hợp với quy định pháp luật. Từ những nhận định như trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng, mua bán đất ký ngày 06/5/2020 giữa ông Nguyễn Đức T và ông Bùi Đoàn Thứ S đã vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết.

[5] Xét về lỗi: Các bên có lỗi ngang nhau trong việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, bởi lẽ các bên không tuân thủ việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật, phải tuân thủ về nội dung và hình thức của hợp đồng; đồng thời các bên đã xem xét thực địa và các giấy tờ, đồng ý nhận chuyển nhượng; không có việc lừa dối, ém thông tin.

Căn cứ vào Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng, mua bán đất ký ngày 06/5/2020 giữa ông Nguyễn Đức T và ông Bùi Đoàn Thứ S và Vi bằng được lập vào lúc 15 giờ 40 phút ngày 06/5/2020 tại Văn phòng Thừa phát lại Quận 10,

Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện nguyên đơn ông Bùi Đoàn Thứ S có giao đủ cho ông Nguyễn Đức T số tiền 600.000.000 đồng.

Do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nguyên đơn trả lại đất cho bị đơn; bị đơn trả lại số tiền đã nhận cho nguyên đơn.

[6] Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã giải thích hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu đương sự có ý kiến yêu cầu giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại hay không thì nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại. Do đó, Hội đồng xét xử không đặt ra để giải quyết.

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định “Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó”.

Do đó, Hội đồng xét xử chỉ xem xét trong phạm vi yêu cầu khởi kiện, giải quyết hợp đồng vô hiệu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận mà không giải quyết của hậu quả hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại là phù hợp với quy định pháp luật.

[7] Từ những phân tích và viện dẫn như trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng, mua bán đất ký ngày 06/5/2020 giữa ông Nguyễn Đức T và ông Bùi Đoàn Thứ S là vô hiệu. Buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 600.000.000 đồng.

[8] Về chi phí tố tụng: Do lỗi của các bên làm cho hợp đồng vô hiệu là ngang bằng nhau. Do đó, nguyên đơn và bị đơn đều phải chịu chi phí tố tụng về việc xem xét thẩm định tại chỗ, lập bản vẽ; cụ thể mỗi bên phải chịu 1/2 chi phí tố tụng 11.893.302 đồng = 5.946.651 đồng. Nguyên đơn đã tạm ứng trước số tiền này, bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn.

[9] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Khoản 2 Điều 26, điểm b Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần nghĩa vụ phải thực hiện.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; điểm c Khoản 1 Điều 39; Khoản 2 Điều 92, Khoản 1 Điều 147, điểm b Khoản 2 Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, 119, 122, 123, 129, 131, 407, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm a Khoản 3 Điều 167; Điều 188 và Khoản 3 Điều 191 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm a Khoản 2 Điều 5 của Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh quy định về điều kiện tách thửa đối với đất nông nghiệp

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 nguyên đơn ông Bùi Đoàn Thứ S về việc yêu cầu tuyên Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng, mua bán đất ký ngày 06/5/2020 giữa ông Nguyễn Đức T và ông Bùi Đoàn Thứ S là vô hiệu.

2. Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng, mua bán đất ký ngày 06/5/2020 giữa ông Nguyễn Đức T và ông Bùi Đoàn Thứ S đối với phần đất có diện tích 99,5 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 580, tờ bản đồ số 07 (theo tài liệu 02/CT-UB) nhằm một phần thửa đất số 13, tờ bản đồ số 29 (theo tài liệu BĐĐC), tọa lạc tại xã Tân Nhựt, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

3. Buộc ông Nguyễn Đức T hoàn trả cho ông Bùi Đoàn Thứ S số tiền đã nhận là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

Các bên thực hiện việc giao nhận tiền tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (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 người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Đức T hoàn trả cho ông Bùi Đoàn Thứ S số tiền 5.946.651 đồng (năm triệu chín trăm bốn mươi sáu nghìn sáu trăm năm mươi một đồng).



## 5. Về án phí:

5.1 Hoàn trả cho ông Bùi Đoàn Thứ S số tiền tạm ứng án phí 14.300.000 đồng (mười bốn triệu ba trăm nghìn đồng), theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019946 ngày 05/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

5.2. Ông Nguyễn Đức T phải chịu 28.300.000 đồng (hai mươi tám triệu ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày, tính từ ngày nhận được Bản án hoặc ngày Bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

### *Nơi nhận:*

- TAND TP.HCM;
- VKSND huyện BC;
- THADS huyện BC;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG  
XÉT XỬ SƠ THẨM  
Thẩm phán-Chủ tọa  
phiên tòa**

2AAKKAN\*ιφφχαδ+

**Nguyễn Hoàng Sơn**