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: 683/2024/DS-ST Ngày 05-9-2024 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 Lê Nguyễn Thanh Thùy.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Nguyên;

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 Phan Mỹ Dung – Kiểm sát viên.

Ngày 05 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 370/2022/TLST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 602/2024/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 489/2024/QĐST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đặng Tấn H.

Địa chỉ: ấp C, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trịnh Tiến B; địa chỉ: đường A, Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 03/11/2022) (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Thành C, Luật sư của Văn phòng L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông Trần Quốc T (vắng mặt).

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

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

- Ông Nguyễn Xuân T1 (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: đường T, khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Cẩm V (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: ấp C, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các Đơn khởi kiện đề ngày 15/7/2022, ngày 05/8/2022 của nguyên đơn – ông Đặng Tấn H và lời khai của nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – ông Trịnh Tiến B thì:

Ông Trần Quốc T tự nhận mình là chủ sử dụng đất có diện tích 3.035,3m^2 tại một phần thửa đất số 26, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Văn bản thỏa thuận (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 08/5/2019, được công chứng số 004028, quyển số 01/2019/HĐGD-CCAL ngày 08/5/2019 tại Văn phòng C1 giữa ông T và bà Tô Thị Huyền T2, bà Trần Thị Kim H1, ông Trương Minh H2 do tại thời điểm này bà T2, bà H1, ông H2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa thể sang tên cho ông T.

Ngày 24/3/2020, ông T chuyển nhượng cho ông Đặng Tấn H quyền sử dụng 02 phần đất thuộc diện tích đất nêu trên (tương ứng với nền đất số 8, nền đất số 9 tại Bản đồ hiện trạng vị trí số HĐ: 938/KO-2019 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ lập ngày 14/6/2019) với giá chuyển nhượng mỗi phần đất là 250.000.000đ, tổng cộng là 500.000.000đ. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng dụng đất giữa ông H và ông T có lập các Văn bản thỏa thuận (v/v chuyển nhượng đất) nhưng không có công chứng, chứng thực và có lập vi bằng về việc giao nhận số tiền 50.000.000đ cho mỗi phần đất; hồ sơ chuyển nhượng cụ thể gồm: Văn bản thỏa thuận (v/v chuyển nhượng đất) ngày 24/3/2020 đối với một phần thửa đất số 26, tờ bản đồ số 41, diện tích: Ngang 4,2m x 15 = 63m^2, nền đất số 08; Vi bằng số 2386/2020/VB-TPL ngày 24/3/2020 của Văn phòng Thừa phát lại huyện H; bản photo Bản đồ hiện trạng vị trí (8) số HĐ: 938/KO-2019 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ lập ngày 14/6/2019; Văn bản thỏa thuận (vv chuyển nhượng đất) ngày 24/3/2020 đối với một phần thửa đất số 26, tờ bản đồ số 41, diện tích: 73,5m^2, nền đất số 09; Vi bằng số 2387/2020/VB-TPL ngày 24/3/2020 của Văn phòng Thừa phát lại huyện H; bản photo Bản đồ hiện trạng vị trí (9) số HĐ: 939/KO-2019 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ lập ngày 14/6/2019.

Số tiền dùng để nhận chuyển nhượng 02 phần đất nêu trên là tài sản chung của ông H và vợ là bà Nguyễn Thị Cẩm V.

Sau khi giao đủ tiền cho ông T, ông H mới phát hiện ra về mặt pháp lý ông T không có đủ tư cách là chủ sử dụng đất để chuyển nhượng cho ông H 02 phần đất nêu trên do 02 phần đất đang nằm trong diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Xuân T1.

Qua tìm hiểu, ông H được biết: Ngày 22/5/2019, bà T2, bà H1 được Sở Tài

nguyên và Môi trường Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN047949, số vào sổ cấp GCN: CS05197 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN047950, số vào sổ cấp GCN: CS05196 công nhận là những người cùng sử dụng 3.035,3m^2 đất thuộc một phần thửa số 26, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 27/6/2019, bà T2, bà H1, ông H2 và ông T đã hủy bỏ việc thỏa thuận chuyển nhượng 3.035,3m^2 đất nêu trên theo Văn bản hủy bỏ Văn bản thỏa thuận (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 27/6/2019, được công chứng số 005869, quyển số 06/2019/HĐGD-CCAL ngày 27/6/2019 tại Văn phòng C1. Đồng thời, bà T2, bà H1, ông H2 đã chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2019, được công chứng số 005871, quyển số 06/2019/HĐGD-CCAL ngày 27/6/2019 tại Văn phòng C1. Mặc dù vậy, ông T vẫn tiếp tục phân lô đối với 3.035,3m^2 đất nêu trên và chuyển nhượng cho ông H.

Ông H đã cố gắng liên hệ với ông T để giải quyết vấn đề nhưng ông T cố tình lẫn tránh.

Do đó, ông H khởi kiện ông T yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng vô hiệu đối với:

+ Văn bản thỏa thuận (v/v chuyển nhượng đất) ngày 24/3/2020 đối với phần đất có diện tích: 63m^2, thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 721187, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS05329 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 31/7/2019);

+ Văn bản thỏa thuận (vv chuyển nhượng đất) ngày 24/3/2020 đối với phần đất có diện tích: 73,5m^2, thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 721187, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS05329 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 31/7/2019).

- Buộc ông T phải trả lại cho ông H tổng số tiền chuyển nhượng mà ông T đã nhận của ông H là 500.000.000đ;

- Buộc ông T bồi thường cho ông H thiệt hại về chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do hợp đồng vô hiệu là ½ giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch đối với 02 phần đất nêu trên (theo kết quả thẩm định giá tại Chứng thư thẩm định giá số 41/14/05/2024/TĐG-BĐS ngày 14/5/2024 của Công ty Cổ phần T3) tương đương 288.083.000đ (hai trăm tám mươi tám triệu không trăm tám mươi ba nghìn đồng) do ông T có lỗi gây thiệt hại.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – ông Trịnh Tiến B đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt Ông.

Theo trình bày của bị đơn – ông Trần Quốc T thì: Ông có ký với ông Đặng Tấn H văn bản thỏa thuận chuyển nhượng 02 phần đất có diện tích 63m^2 (nền đất số 08) và 73,5m^2 (nền đất số 09) thuộc một phần thửa đất số 26, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 721187, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS05329 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 31/7/2019. Trước khi thỏa thuân chuyển nhượng với ông H, Ông là người thỏa thuận nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên với chủ đất cũ là ông Trương Minh H2, bà Trần Thị Kim H1, bà Tô Thị Huyền T2 theo Văn bản thỏa thuận (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 08/5/2019, được công chứng số 004028, quyển số 01/2019/HĐGD-CCAL ngày 08/5/2019 tại Văn phòng C1 nhưng tại thời điểm đó Ông gặp khó khăn nên Ông đã thế chấp thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Xuân T1 để vay 2.000.000.000đ nhằm thanh toán cho các chủ đất. Đồng thời, Ông đã thực hiện thủ tục hủy Văn bản thỏa thuận (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 08/5/2019, được công chứng số 004028, quyển số 01/2019/HĐGD-CCAL ngày 08/5/2019 tại Văn phòng C1 và lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2019, được công chứng số 005871, quyển số 06/2019/HĐGD-CCAL ngày 27/6/2019 tại Văn phòng C1 có nội dung ông H3, bà H4, bà T2 chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông T1, để thế chấp cho khoản vay nêu trên. Tuy nhiên, ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông T1 tự ý đi làm thủ tục sang tên chủ sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận mới ngày 31/7/2019. Do vẫn tin ông T1 sẽ trả lại đất cho Ông sau khi Ông trả nợ nên Ông vẫn tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông H và đã nhận của ông H số tiền chuyển nhượng tổng cộng là 500.000.000đ. Nay, ông T1 không trả lại đất cho Ông, Ông không thể thực hiện thỏa thuận với ông H nên Ông đồng ý với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của ông H, đồng ý trả lại số tiền chuyển nhượng tổng cộng là 500.000.000đ và trả thêm tiền bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá quyền sử dụng đất theo lãi suất ngân hàng tại thời điểm ông H khởi kiện tính trên số tiền chuyển nhượng Ông đã nhận trong thời gian từ khi Ông nhận tiền là ngày 24/3/2020 đến khi Tòa án giải quyết vụ án bằng bản án hoặc quyết định. Địa chỉ cư trú của Ông là B, ấp B, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Xuân T1 thì: Ông là chủ sở hữu hợp pháp thửa đất số 26, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 721187, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS05329 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 31/7/2019. Trước khi Ông mua đất thì ông Trần Quốc T là người đặt cọc mua phần đất nêu trên của chủ đất cũ. Do ông T không có khả năng thanh toán nên đã hủy hợp đồng đặt cọc. Chủ đất bán lại thửa đất này cho Ông theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2019, được công chứng số 005871, quyển số 06/2019/HĐGD-CCAL ngày 27/6/2019 tại Văn phòng C1. Sau đó, Ông làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận và đã được cấp Giấy chứng nhận nêu trên. Ông đã quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên từ sau khi được cấp giấy chứng

nhận cho đến nay, không bán cho ai. Ông không biết, không liên quan gì đến việc mua bán đất giữa ông T và ông Đặng Tấn H. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ông đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt Ông.

Theo trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Cẩm V thì: Số tiền 500.000.000đ mà ông H dùng để nhận chuyển nhượng các phần đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng B1 và ông H. Bà thống nhất với trình bày, yêu cầu của nguyên đơn. Bà đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt Bà.

Theo kết quả xác minh của Công an xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh tại Công văn số 3026/TAHBC ngày 26/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Trần Quốc T có hộ khẩu thường trú tại ấp D, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng không thực tế cư trú tại tại địa chỉ này mà đang cư trú tại ấp B, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ tài sản đang tranh chấp ngày 04/7/2023 thì hiện trạng 02 phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 26, tờ bản đồ số 41, địa chỉ: Xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 721187, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS05329 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 31/7/2019 là đất trống trên đất có các loại cây tạp mọc hoang; ông H, ông T và ông T1 thống nhất xác nhận hiện trạng đất tranh chấp là đất trống, các cây trên đất là cây mọc dại.

Ngày 11/10/2023, Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng: 15698/TTĐĐBĐ_VPĐD (1/2) đối với phần đất có diện tích 73,5m^2, thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh và Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng: 15698/TTĐĐBĐ_VPĐD (2/2) đối với phần đất có diện tích 63m^2, thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 41/14/05/2024/TĐG-BĐS ngày 14/5/2024 của Công ty Cổ phần T3 thì giá trị quyền sử dụng đất của 02 phần đất có diện tích 63m^2 và 73,5m^2, thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là 1.076.166.000đ, bao gồm: Giá trị quyền sử dụng đất của phần đất có diện tích 73,5m^2 là 579.474.000đ, giá trị quyền sử dụng đất của phần đất có diện tích 63,0m^2 là 496.692.000đ.

Ngày 04/9/2024, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn – ông Phạm Thành C gửi bài bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn có nội dung: Ông Đặng Tấn H yêu cầu giải quyết vô hiệu đối với 02 Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 24/3/2020 trong Vi bằng số 2386/2020/VB-TPL ngày 24/3/2020 và trong Vi bằng số 2387/2020/VB-TPL ngày 24/3/2020 của Văn phòng Thừa phát lại huyện H; yêu cầu ông T phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông H số tiền chuyển nhượng 02 lô đất là 500.000.000đ và bồi thường thiệt hại số tiền 288.083.000đ do lỗi của ông T, tổng cộng: 788.083.000đ là đúng đắn, phù hợp với quy định của pháp luật, vì: Ông T đã cố ý lập hợp đồng (với hình thức văn

bản thỏa thuận có chứng kiến giao dịch thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Thừa phát lại) chuyển nhượng quyền sử dụng 02 nền đất có diện tích 63m^2 (nền đất số 08) và 73,5m^2 (nền đất số 09) tại một phần thửa đất số 26, tờ bản đồ số 4 (theo Giấy chứng nhân), tọa lạc tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh trong khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có 02 nền đất nêu trên lại do người khác đứng tên: ông Nguyễn Xuân T1 chứ không phải ông T đứng tên. Như vậy, ông T đã chuyển nhượng cho ông H 02 nền đất mà Ông không có quyền sử dụng nên 02 Văn bản thỏa thuận trên phải bị vô hiệu. Do lỗi của ông T làm cho giao dịch của 02 Văn bản thỏa thuận nêu trên bị vô hiệu nên ông T phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông H. Ông H yêu cầu ông T trả lại cho Ông 500.000.000đ và bồi thường cho Ông số tiền chênh lệch của 02 nền đất theo Chứng thư thẩm định giá số 41/14/05/2024/TĐG-BĐS ngày 14/4/2024 của Công ty Cổ phần T3. Tuy nhiên để tỏ thiện chí giải quyết, ông H chỉ yêu cầu ông T bồi thường thiệt hại cho ông H bằng ½ số tiền chênh lệch theo giá trị định giá là 288.083.000đ là hợp tình, hợp lý. Do đó, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – ông Trịnh Tiến B đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt Ông.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn – ông Phạm Thành C đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt Ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Xuân T1 đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt Ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Cẩm V đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt Bà.

Kiểm sát viên phát biểu:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Trình tự thụ lý, việc giao nhận thông báo thụ lý vụ án, quyết định đưa vụ án ra xét xử cho Viện kiểm sát và đương sự đúng quy định tại Điều 195; Điều 196 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Thời hạn chuẩn bị xét xử chưa đảm bảo theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70; Điều 71; Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; bị đơn không thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70; Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Tấn H, tuyên Văn bản thỏa thuận (v/v chuyển nhượng đất) ngày 24/3/2020 đối với phần đất có diện tích: 63m^2, thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh và Văn bản thỏa thuận (vv chuyển nhượng đất) ngày 24/3/2020 đối với với phần đất có diện tích: 73,5m^2, thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã H, huyện B, Thành

phố Hồ Chí Minh vô hiệu, buộc ông T trả cho ông H tổng số tiền chuyển nhượng là 500.000.000đ và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 288.083.000đ. Ông T 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 thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Đặng Tấn H khởi kiện yêu cầu tuyên 02 (hai) Văn bản thỏa thuận (v/v chuyển nhượng đất) ngày 24/3/2020 giữa Ông và ông Trần Quốc T có đối tượng chuyển nhượng là 02 phần đất thuộc một phần thửa đất số 26, tờ bản đồ số 41, địa chỉ: Xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Theo kết quả xác minh của Công an xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh tại Công văn số 3026/TAHBC ngày 26/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thì bị đơn – ông Trần Quốc T có địa chỉ cư trú tại ấp B, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì quan hệ tranh chấp trong vụ án là "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt đương sự: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – ông Trịnh Tiến B, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn – ông Phạm Thành C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Xuân T1, bà Nguyễn Thị Cẩm V có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn – ông Trần Quốc T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ.

[3] Về việc áp dụng pháp luật: Do các giao dịch dân sự giữa ông Đặng Tấn H và ông Trần Quốc T có tranh chấp được xác lập vào năm 2020 nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Đất đai năm 2013 để giải quyết vụ án.

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

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

[4.1.1] Hai Văn bản thỏa thuận (v/v chuyển nhượng đất) ngày 24/3/2020 giữa ông Đặng Tấn H và ông Trần Quốc T đều 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: Phần đất có diện tích 63m^2 và phần đất có diện tích 73,5m^2, thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; giá chuyển nhượng mỗi phần đất là 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng); phương thức thanh toán: Bên B (ông Đặng Tấn H) đã đặt cọc cho bên A

(ông Trần Quốc T) số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) cho mỗi phần đất, hai bên cùng xác nhận đã giao – nhận đủ số tiền này và ngay sau khi ký văn bản thỏa thuận, bên B (ông H) giao cho bên A (ông T) toàn bộ số tiền là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) cho mỗi phần đất; quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Như vậy, mặc dù hình thức của văn bản có tiêu đề "Văn bản thỏa thuận (v/v chuyển nhượng đất)" nhưng có cơ sở để Hội đồng xét xử xác định giữa ông H và ông T 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.

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

[4.1.2.1] 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"*.

[4.1.2.2] 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"*.

[4.1.2.3] 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"*.

[4.1.2.4] 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".

[4.1.2.5] 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;…"*.

[4.1.2.6] 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. 02 (hai) Văn bản thỏa thuận (v/v chuyển nhượng đất) ngày 24/3/2020 giữa ông H và ông T đối với phần đất có diện tích 63m^2 và phần đất có diện tích 73,5m^2, thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh đều không được công chứng, chứng thực theo quy định, vi phạm quy định về hình thức, ông H và ông T đều không yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch nên 02 (hai) Văn bản thỏa thuận (v/v chuyển nhượng đất) ngày 24/3/2020 nêu trên vô hiệu về mặt hình thức.

[4.1.3] Về nội dung của hợp đồng:

[4.1.3.1] 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;..."

[4.1.3.2] Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng: 15698/TTĐĐBĐ_VPĐD (1/2) và Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng: 15698/TTĐĐBĐ_VPĐD (2/2) do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 11/10/2023 thì 02 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, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 721187, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS05329 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 31/7/2019 cho ông Nguyễn Xuân T1 đối với 3035,3m^2 đất thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh và có hiện trạng là đất trống.

[4.1.3.3] Căn cứ Văn bản thỏa thuận (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 08/5/2019 giữa ông T và bà Tô Thị Huyền T2, bà Trần Thị Kim H4, ông Trương Minh H2, được công chứng số 004028, quyển số 01/2019/HĐGD-CCAL ngày 08/5/2019 tại Văn phòng C1; Văn bản hủy bỏ Văn bản thỏa thuận (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 27/6/2019 giữa ông T và bà T2, bà H4, ông H2, được công chứng số 005869, quyển số 06/2019/HĐGD-CCAL ngày 27/6/2019 tại Văn phòng C1 và trình bày thống nhất của các đương sự thì ông T và bà T2, bà H4, ông H2 đã tự nguyện thống nhất hủy bỏ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đối với 3035,3m^2 đất thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh nên tại thời điểm ông H và ông T giao kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngày 24/3/2020), Văn bản thỏa thuận (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 08/5/2019, được công chứng số 004028, quyển số 01/2019/HĐGD-CCAL ngày 08/5/2019 tại Văn phòng C1 đã không còn hiệu lực.

[4.1.3.4] Căn cứ công văn số 153/CNBC-LT ngày 06/01/2023 và bản chụp tài liệu từ hồ sơ lưu trữ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp (bút lục 242 đến 272) thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN047949, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS05197 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 22/5/2019 cho bà Tô Thị Huyền T2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN047950, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS05196 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 22/5/2019 cho bà Trần Thị Kim H1, không có thông cập nhật biến động sang tên cho ông T. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 721187, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS05329 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 31/7/2019 cho

ông Nguyễn Xuân T1 cũng không có thông cập nhật biến động sang tên cho ông T. Như vậy, tại thời điểm ông H và ông T giao kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngày 24/3/2020) thì ông T không được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, không phải là chủ sở hữu quyền sử dụng đất đối với 02 (hai) phần đất có diện tích 63m^2 và 73,5m^2, thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng ông T đã tiến hành giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng các phần đất nêu trên với ông H là không phù hợp quy định pháp luật nên 02 (hai) Văn bản thỏa thuận (v/v chuyển nhượng đất) ngày 24/3/2020 giữa ông H và ông T 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.

[4.1.4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định 02 (hai) Văn bản thỏa thuận (v/v chuyển nhượng đất) ngày 24/3/2020 đối với phần đất có diện tích 63m^2 và phần đất có diện tích 73,5m^2, thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông H và ông T vi phạm cả về nội dung và hình thức nên vô hiệu toàn bộ kể từ thời điểm được xác lập.

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

[4.2.1] 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".

[4.2.2] Đối với diện tích đất đã chuyển nhượng theo hợp đồng: Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng: 15698/TTĐĐBĐ_VPĐD (1/2) và Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng: 15698/TTĐĐBĐ_VPĐD (2/2) do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 11/10/2023 và trình bày của ông H, ông T1 thì 02 (hai) phần đất có diện tích 63m^2 và 73,5m^2, thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh đang do ông T1 (chủ sở hữu quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 721187, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS05329 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 31/7/2019) quản lý, ông H không quản lý các phần đất nêu trên; không có tài liệu, chứng cứ chứng minh ông T đã giao đất cho ông

H nên căn cứ khoản 2 Điều 131 của Bộ Luật dân sự năm 2015, ông H không có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất đối với các phần đất nêu trên cho ông T. Ông T không có yêu cầu, tranh chấp về quyền sử dụng đất đối với ông T1 nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4.2.3] Đối với số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng: Căn cứ Vi bằng số 2386/2020/VB-TPL ngày 24/3/2020 của Văn phòng Thừa phát lại huyện H; Vi bằng số 2387/2020/VB-TPL ngày 24/3/2020 của Văn phòng Thừa phát lại huyện H và trình bày thống nhất của ông H, ông T thì ông T đã nhận của ông H tổng số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 63m^2 và phần đất có diện tích 73,5m^2, thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Ông H yêu cầu ông T hoàn trả cho Ông số tiền chuyển nhượng đã nhận 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ Luật dân sự năm 2015, ông T cũng đồng ý trả cho ông H số tiền chuyển nhượng nên Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông H.

[4.2.4] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại:

[4.2.4.1] Căn cứ 02 (hai) Văn bản thỏa thuận (v/v chuyển nhượng đất) ngày 24/3/2020; Chứng thư thẩm định giá số 41/14/05/2024/TĐG-BĐS ngày 14/5/2024 của Công ty Cổ phần T3 thì giá trị quyền sử dụng đất của 02 phần đất có diện tích 63m^2 và 73,5m^2, thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cao hơn so với giá chuyển nhượng giữa ông H và ông T, cụ thể: Giá trị quyền sử dụng đất của phần đất có diện tích 73,5m^2 là 579.474.000đ (năm trăm bảy mươi chín triệu bốn trăm bảy mươi bốn nghìn đồng), tăng 329.474.000đ (ba trăm hai mươi chín triệu bốn trăm bảy mươi bốn nghìn đồng) (= 579.474.000đ – 250.000.000đ); giá trị quyền sử dụng đất của phần đất có diện tích 63,0m^2 là 496.692.000đ (bốn trăm chín mươi sáu triệu sáu trăm chín mươi hai nghìn đồng), tăng 246.692.000đ (hai trăm bốn mươi sáu triệu sáu trăm chín mươi hai nghìn đồng) (= 496.692.000đ – 250.000.000đ), tổng chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất là 576.166.000đ (năm trăm bảy mươi sáu triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn đồng) (= 329.474.000đ + 246.692.000đ). Việc 02 (hai) Văn bản thỏa thuận (v/v chuyển nhượng đất) ngày 24/3/2020 vô hiệu và hậu quả - các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận gây thiệt hại trên thực tế về giá trị quyền sử dụng đất đối với ông H.

[4.2.4.2] 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 T không phải là chủ sở hữu quyền sử dụng đất đối với 02 (hai) phần đất có diện tích 63m^2 và 73,5m^2, thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng lại giao kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H dẫn đến hợp đồng vô hiệu như đã phân tích trên. Tuy nhiên, tại 02 (hai) Văn bản thỏa thuận (v/v chuyển nhượng đất) ngày 24/3/2020 đều ghi nhận hồ sơ pháp lý liên quan là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 721187, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS05329 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 31/7/2019, đây là Giấy chứng nhận được cấp cho ông T1, và nội dung "bên B

(ông H) đã tìm hiểu, biết rõ vị trí, diện tích, hiện trạng và tính pháp lý của phần đất chuyển nhượng" nên ông H biết và phải biết việc quyền sử dụng đất đối với các phần đất nêu trên thuộc về ông T1 nhưng ông H vẫn giao kết các hợp đồng chuyển nhượng với ông T. 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 H và ông T đều có lỗi trong việc 02 (hai) Văn bản thỏa thuận (v/v chuyển nhượng đất) ngày 24/3/2020 vô hiệu nên mỗi người phải chịu ½ thiệt hại về chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do hợp đồng bị vô hiệu là 288.083.000đ (hai trăm tám mươi tám triệu không trăm tám mươi ba nghìn đồng). Ông H yêu cầu ông T bồi thường cho Ông số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất 288.083.000đ (hai trăm tám mươi tám triệu không trăm tám mươi ba nghìn đồng) là phù hợp với quy định pháp luật nên có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

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

[4.3.1] Theo Bản sao Trích lục kết hôn số 311/2020/TLKH-BS do Ủy ban nhân dân xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/7/2020 thì ông H và bà Nguyễn Thị Cẩm V đã đăng ký kết hôn ngày 25/02/2005, quan hệ hôn nhân giữa ông H và bà V là hợp pháp. Bà V và ông H thống nhất xác số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) mà ông Hiếu dung để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T theo 02 (hai) Văn bản thỏa thuận (v/v chuyển nhượng đất) ngày 24/3/2020 là tài sản chung của ông H và bà V nên có cơ sở xác định ông H và bà V là người có quyền nhận lại số tiền chuyển nhượng và được bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

[4.3.2] Ông H và bà V chỉ yêu cầu ông T có trách nhiệm hoàn trả số tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu ai khác có trách nhiệm liên đới với ông T. Đồng thời, không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc ông T sử dụng số tiền chuyển nhượng để phục vụ nhu cầu chung với ai khác nên Hội đồng xét xử xác định ông T có trách nhiệm hoàn trả số tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

[5] Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H:

[5.1] Tuyên bố Văn bản thỏa thuận (v/v chuyển nhượng đất) ngày 24/3/2020 giữa ông H và ông T đối với phần đất có diện tích 63m^2, thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh và Văn bản thỏa thuận (v/v chuyển nhượng đất) ngày 24/3/2020 giữa ông H và ông T đối với phần đất có diện tích 73,5m^2, thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

[5.2] Ông T có trách nhiệm hoàn trả cho ông H và bà V tổng số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

[5.3] Ông T có trách nhiệm bồi thường cho ông H và bà V thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 288.083.000đ (hai trăm tám mươi tám triệu không trăm tám mươi ba nghìn đồng).

[5.4] Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông H cho đến khi thi hành án xong, ông T 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.

[6] 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 H được chấp nhận nên ông T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo vẽ và chi phí thẩm định giá tài sản. Theo Phiếu thu số 77 ngày 01/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; Hóa đơn giá trị gia tăng số 243 ngày 06/6/2023 của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H; và Hóa đơn giá trị gia tăng số 34 ngày 07/3/2024 của Công ty Cổ phần T3 thì ông H đã nộp tạm ứng các chi phí nêu trên nên ông T phải hoàn trả cho ông H các chi phí này gồm: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000đ (ba triệu đồng), chi phí đo vẽ là 10.179.228đ (mười triệu một trăm bảy mươi chín nghìn hai trăm hai mươi tám đồng) và chi phí thẩm định giá tài sản là 10.000.000đ (mười triệu đồng), tổng cộng là 23.179.228đ (hai mươi ba triệu một trăm bảy mươi chín nghìn hai trăm hai mươi tám 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 H nên ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là 300.000đ (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 35.525.320đ (ba mươi lăm triệu năm trăm hai mươi lăm nghìn ba trăm hai mươi đồng), tổng cộng là 35.825.320đ (ba mươi lăm triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn ba trăm hai mươi đồng); ông H 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 Đặng Tấn H.

1.1. Tuyên bố Văn bản thỏa thuận (v/v chuyển nhượng đất) ngày 24/3/2020 giữa ông Đặng Tấn H và ông Trần Quốc T đối với phần đất có diện tích 63m^2, thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh và Văn bản thỏa thuận (v/v chuyển nhượng đất) ngày 24/3/2020 giữa ông Đặng Tấn H và ông Trần Quốc T đối với phần đất có diện tích 73,5m^2, thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

1.2. Ông Trần Quốc T phải hoàn trả cho ông Đặng Tấn H và bà Nguyễn Thị Cẩm V tổng số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

1.3. Ông Trần Quốc T phải bồi thường cho ông Đặng Tấn H và bà Nguyễn Thị Cẩm V thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 288.083.000đ (hai trăm tám mươi tám triệu không trăm tám mươi ba nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Đặng Tấn H, bà Nguyễn Thị Cẩm V cho đến khi thi hành án xong, ông Trần Quốc T 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 Trần Quốc T phải hoàn trả cho ông Đặng Tấn H chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo vẽ và chi phí thẩm định giá tài sản tổng cộng là 23.179.228đ (hai mươi ba triệu một trăm bảy mươi chín nghìn hai trăm hai mươi tám đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Quốc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là 300.000đ (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 35.525.320đ (ba mươi lăm triệu năm trăm hai mươi lăm nghìn ba trăm hai mươi đồng), tổng cộng ông Trần Quốc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 35.825.320đ (ba mươi lăm triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn ba trăm hai mươi đồng).

- Ông Đặng Tấn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Đặng Tấn H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 16.600.000đ (mười sáu triệu sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0041574 ngày 17 tháng 8 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

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. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án. Thời hạn kháng cáo đối với đương sự có mặt tại phiên tòa là 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa là 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, 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).

2 000007 397200

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

Lê Nguyễn Thanh Thùy