

**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:176/2023/DSST

Ngày: 27-4-2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với 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 Vũ Ngọc Chiến

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Huy Hoàng.
2. Ông Phạm Văn Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu – 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 Nguyễn Thị Thúy Hiền– Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 4 năm 2023, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 586/2020/TLST-DS ngày 08 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 74/2023/QĐXXST-DS ngày 02/3/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 86/2023/QĐST-DS ngày 30/3/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đặng Hữu T, Sinh năm: 1991 (có mặt).

Địa chỉ: Nhà không số, tổ 1, ấp 1, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn X; sinh năm: 1968.

Địa chỉ: Thôn An Điền, xã Cộng Hòa, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương.

Nơi cư trú: F6/4C, đường 6B, ấp 6, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.(có đơn xin giải quyết vắng mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1.Bà Nguyễn Thị Triều; sinh năm: 1995. (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Nhà không số, tổ 1, ấp 1, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.Ông Nguyễn Tiến Thanh; sinh năm: 1977(có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: F2/2, ấp 5, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.Ông Nguyễn Văn Thành; sinh năm: 1975

Địa chỉ: Số 806 Vĩnh Lộc, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.(vắng mặt).

4.Ông Cao Hoàng Nam; sinh năm: 1984

Địa chỉ: Số 424 Phạm Văn Bạch, phường 15, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện của ông Cao Hoàng Nam: Bà Đàm Thị Thu Hà; sinh năm: 1997.(có mặt).

Địa chỉ: Số 1132 Lê Đức Thọ, phường 13, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

5.Ngân hàng TMCP Sài Gòn-Chi nhánh Tân Bình.

Đại diện: Bà Nguyễn Thị Mỹ Ảnh, sinh năm 1984. (có đơn xin giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: 341 Cộng Hòa, phường 13, quận Tân Bình, Thành Phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đặng Hữu T trình bày:

Vào ngày 12/8/2019, giữa ông Đặng Hữu T và ông Nguyễn Văn X có ký với nhau Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở.

Theo đó ông X đồng ý bán cho ông T phần nhà đất diện tích 37m² (ngang 3m7 x dài 10m), thuộc một phần thửa đất số 84, tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng).

Ông T đã thanh toán đủ cho ông X số tiền là 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng). Việc giao nhận tiền giữa các bên được Văn phòng Thừa phát lại huyện Hóc Môn lập Vi bằng số 0773/2019/VB-TPL ngày 12-8-2019 và Biên bản giao nhận tiền ngày 12/8/2019.

Tuy nhiên cho đến hiện nay ông X không làm thủ tục sang tên phần đất trên cho ông T theo quy định pháp luật, do phần nhà đất này ông X không phải chủ sở hữu, người đứng tên trên giấy chứng nhận là ông Cao Hoàng Nam. Ông T đã nhiều lần yêu cầu ông X nếu không làm thủ tục được thì hai bên hủy hợp đồng và trả lại tiền cho ông T nhưng ông X không đồng ý

Nhận thấy ông X đã nhận đủ tiền của ông T nhưng vẫn kéo dài thời gian không chịu làm thủ tục sang tên cũng không đồng ý trả lại tiền cho ông T là vi phạm pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T.

Ông T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay đã ký ngày 12/8/2019 giữa ông T và ông Nguyễn Văn X đối với phần đất diện tích 37m² (ngang 3m7 x dài 10m), thuộc một phần thửa đất số 84, tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn X trả lại số tiền đã nhận là 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng) cho ông T, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực thi hành và ông sẽ trả nhà và đất lại cho ông X.

Nguyên đơn đồng ý với chứng thư thẩm định giá số 05TA-HBC/12/22/CTM ngày 22/12/2022 và đề nghị sử dụng làm chứng cứ để giải quyết vụ án.

Sau khi giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì các đương sự không ai yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và không ai yêu cầu bồi thường thiệt hại của hợp đồng vô hiệu.

Ngoài ra không có yêu cầu gì khác

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải bị đơn – ông Nguyễn Văn X trình bày:

Ông Nguyễn Văn X kết hôn với bà Đặng Thị Thu vào năm 1992; đến đầu năm 2018 thì ly hôn (theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 537/2018/QĐST-HNGĐ, ngày 25/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh); tại thời điểm ông mua nhà và bán nhà (sau khi ly hôn), số tiền mua nhà và bán nhà là tài sản riêng của ông, không liên quan gì đến bà Thu.

Vào ngày 29/9/2018 ông X có mua căn nhà $4 \times 10 = 40 \text{ m}^2$ của ông Nguyễn Văn Thành với giá 1.300.000.000 đồng, đã thanh toán xong và nhận nhà; mua bán bằng giấy tay, không qua công chứng, chứng thực. Do không có nhu cầu sử dụng nên vào năm 2019 ông X bán căn nhà này cho ông Đặng Hữu T với giá 1.100.000.000 đồng; các bên đã giao nhận tiền và bàn giao nhà cho nhau. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu và đòi lại tiền là không hợp lý; ông đề nghị tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trường hợp tòa án tuyên hợp đồng mua bán nhà với ông T là vô hiệu thì ông X không yêu cầu giải quyết của hậu quả hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu ai bồi thường thiệt hại.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Ông Nguyễn Tiên Thanh trình bày: Ông chỉ là người làm thuê cho ông Nguyễn Văn Thành, cụ thể ông Thành thuê ông xây dựng nhà và trông coi, mọi hoạt động đều do ông Thành chịu chi phí và chỉ đạo. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa-Đại diện theo ủy quyền của ông Cao Hoàng Nam trình bày:

Nguồn gốc quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 84 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 109/2007/UB-GCN do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 28/8/2007; địa chỉ: A1/43 Vĩnh Lộc, ấp 1, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa đất số 18) do ông Cao Hoàng Nam nhận chuyển nhượng và đăng ký biến động đất đai và tài sản gắn liền với đất vào ngày 11/06/2018.

Sau đó, ông Nam dùng thửa đất này để đảm bảo khoản vay 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) từ Ngân hàng TMCP Sài Gòn theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 035181073/HĐTC-SCB-CNTB.18 vào ngày 23/7/2018.

Ngày 28/8/2019, ông Nam nhận được Quyết định số 620/QĐ-CC-XPHC của UBND huyện Bình Chánh về việc Cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả, nội dung của quyết định buộc tháo dỡ toàn bộ công trình vi phạm tại địa chỉ A1/43 Vĩnh Lộc, ấp 1, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận Quyết định này, nếu quá thời hạn thì sẽ bị cưỡng chế thi hành theo đúng quy định pháp luật. Khi đó, ông Nam mới phát hiện thửa đất số 18 có đến 17 công trình sai phạm và tìm hiểu thì ông nam biết được toàn bộ thửa đất của ông đã có 17 hộ dân vào ở và việc này có liên quan đến ông Nguyễn Văn Thành. Ngạc nhiên hơn, ông Nam được biết việc này do ông Thành đạo diễn và sắp xếp. Ông nam không hề biết những người đã mua đất này và cũng không hề nhận được một đồng tiền của họ. Tất cả là do ông Thành tạo hồ sơ, giả chữ ký ông để bán và thu tiền.

Ông Nam lập tức gửi đến Công an xã Vĩnh Lộc nhằm tố giác hành vi vi phạm của ông Thành nhưng không được giải quyết. Sợ sự việc vỡ lở, ông Thành đã xin ông Nam thời gian để giải quyết hậu quả nên cả 02 đến Công ty Luật TNHH MTV Đức Kiên Minh

lập bản cam kết vào ngày 30/10/2019 và 21/11/2019. Nội dung của hai bản cam kết: Ông Thành thừa nhận đã tự ý bán thửa đất số 18 của ông Nam và cam kết trong vòng 7 ngày kể từ ngày ký bản cam kết này, ông Thành sẽ giải quyết ổn thỏa cho ông Nam mọi vấn đề mà ông Thành đã gây ra cho ông Nam.

Ngày 24/03/2020, ông Nam đến Ngân hàng Agribank để nộp kinh phí cưỡng chế đợt 1 là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và tài khoản của UBND xã Vĩnh Lộc để bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng cho ông Nam.

Ông Nam khẳng định, ông Nam không ký vào bất cứ văn bản chuyển nhượng hay ủy quyền nào để bán đất hay nhà tại thửa đất số 18, tờ bản đồ số 84, địa chỉ tại A1/43 Vĩnh Lộc, ấp 1, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nam yêu cầu ông X đang sống trái phép trên đất của ông Nam phải di dời đi và trả lại đất nguyên hiện trạng cho ông Nam.

Trường hợp tòa án tuyên hợp đồng mua bán nhà với ông T là vô hiệu thì ông Nam không yêu cầu giải quyết của hậu quả hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu ai bồi thường thiệt hại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP Sài Gòn-Chi nhánh Tân Bình có bà Nguyễn Thị Mỹ Ảnh đại diện trình bày.

Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 035181073/HĐTC-SCB-CNTB.18 vào ngày 23/7/2018 đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật, ông Cao Hoàng Nam và bà Trần Thị Cẩm Nhung đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 109/2007/UB-GCN do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 28/08/2007; do ông Cao Hoàng Nam nhận chuyển nhượng, đã đăng ký biến động đất đai và tài sản gắn liền với đất vào ngày 11/06/2018. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đại diện ngân hàng không ý kiến. Đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng TMCP Sài Gòn-Chi nhánh Tân Bình.

Ngoài ra không có yêu cầu gì khác

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn Thành vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đã phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên việc giải quyết vụ án vẫn còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử.

Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu; hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

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

[1.1] Ông Đặng Hữu T khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở với ông Nguyễn Văn X. 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 đất đai 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 năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

[1.2] Về việc xét xử vắng mặt bị đơn ông Nguyễn Văn X; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Tiến Thanh, bà Nguyễn Thị Mỹ Ảnh; Nguyễn Thị Triều; tất cả đều có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Nguyễn Văn Thành vắng mặt không lý do nhưng đã niêm yết tổng đạt đầy đủ nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bà Đặng Thị Thu là vợ ông Nguyễn Văn X; đã ly hôn theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 537/2018/QĐST-HNGĐ, ngày 25/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; tại thời điểm ông X mua nhà và bán nhà (sau khi ly hôn), số tiền mua nhà và bán nhà là tài sản riêng của ông, không liên quan gì đến bà Thu; bà Trần Thị Cẩm Nhung là vợ ông Cao Hoàng Nam có bản cam kết là tài sản riêng của ông Nam, bà không liên quan và không đóng góp gì.

Do đó, Hội đồng xét xử không đưa bà Đặng Thị Thu và bà Trần Thị Cẩm Nhung vào tham gia tố tụng là phù hợp pháp luật.

[1.3] Về áp dụng pháp luật: Do giao dịch dân sự giữa các đương sự được thực hiện vào năm 2018 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013 để giải quyết.

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[2.1] Ông Đặng Hữu T yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, ký ngày 12/8/2019 giữa ông Nguyễn Văn X và ông Đặng Hữu T đối với phần đất diện tích 35.6 m² thuộc một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 84, tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu. Buộc ông X hoàn trả cho ông T số tiền đã nhận là 1.100.000.000 đồng.

[2.2] Nguồn gốc phần đất các đương sự tranh chấp: Phần đất có diện tích 960 m² thuộc thửa 18, tờ bản đồ số 84 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 109/2007/UB-GCN do Ủy ban nhân dân huyện bình Chánh cấp ngày 28/08/2007; do ông Cao Hoàng Nam nhận chuyển nhượng, đã đăng ký biến động đất đai và tài sản gắn liền với đất vào ngày 11/06/2018.

Ngày 29/4/2018 ông Nguyễn Văn Thành tự ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn X 37 m² thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 84, tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, sau đó thuê ông Thanh xây nhà và bán lại cho ông T.

[3] Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, ký ngày 12/8/2019 giữa ông Nguyễn Văn X và ông Đặng Hữu T đối với phần đất diện tích 35.6 m² thuộc một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 84, tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; Hội đồng xét xử xét thấy

[3.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, ký ngày 12/8/2019 giữa giữa ông Nguyễn Văn X và ông Đặng Hữu T chỉ là hợp đồng 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 BLDS 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 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, ký ngày 12/8/2019 giữa ông Nguyễn Văn X và ông Đặng Hữu T đã vô hiệu về mặt hình thức.

[3.2] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 109/2007/UB-GCN do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 28/08/2007; do ông Cao Hoàng Nam nhận chuyển nhượng, đã đăng ký biến động đất đai và tài sản gắn liền với đất vào ngày 11/06/2018.

Như vậy, phần đất nêu trên Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật sang tên cho ông Cao Hoàng Nam; ông Nguyễn Văn Thành và ông Nguyễn Văn X 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 Văn X chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên việc ông X chuyển nhượng nhà đất cho ông T đã vi phạm về nội dung.

Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, ký ngày 12/8/2019 giữa ông Nguyễn Văn X và ông Đặng Hữu T đã vô hiệu về mặt nội dung.

[3.3]. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, ký ngày 12/8/2019 giữa ông Nguyễn Văn X và ông Đặng Hữu T đã vi phạm về hình thức và vi phạm 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 thanh toán cho bị đơn là 1.100.000.000 đồng; bị đơn phải hoàn lại cho nguyên đơn số tiền này là phù hợp pháp luật.

[3.4]. Từ những nhận định như trên, Hội đồng xét xử đủ cơ sở xác định đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, ký ngày 12/8/2019 giữa ông Nguyễn Văn X và ông Đặng Hữu T đã vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết.

[4] 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.

Nguyên đơn và bị đơn cùng xác nhận đã giao nhận đủ tiền 1.100.000.000 đồng và bàn giao nhà đất;

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

[5] Đối với căn nhà có diện tích 33.6 m² có kết cấu tường gạch mái tôn do xây dựng không phép; Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định số 620/QĐ-CC-XPHC, ngày 28/8/2019 về việc cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả; biện pháp khắc phục là buộc tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất. Do đó, Tòa án không xem xét hoặc kiến nghị xử lý căn nhà nêu trên.

[6] Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 05/TA-HBC/12/22/CTM ngày 22/12/2022 của công ty TNHH thẩm định giá và giám định Chân Trời Mới; giá trị quyền sử dụng đất là 1.180.500.000 đồng; giá trị công trình xây dựng trên đất là 232.138.367 đồng. Tổng giá trị (làm tròn) là: 1.413.000.000 đồng.

Như vậy có sự chênh lệch về giá, nếu các đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại thì Tòa án sẽ xem xét giải quyết.

Tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án giải thích hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu đương sự có ý kiến và yêu cầu giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại hay không thì nguyên đơn và bị đơn, người liên quan đều không ai yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại; Do đó, Hội đồng xét xử cũng 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 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, ký ngày 12/8/2019 giữa giữa ông Nguyễn Văn X và ông Đặng Hữu T là vô hiệu; buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 1.100.000.000 đồng.

[8] Về chi phí tố tụng: Do lỗi của các bên làm cho hợp đồng vô hiệu là ngang 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 và định giá tài sản; cụ thể mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng $17.027.036/2 = 8.513.518$ 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 năm 2015 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 2015;

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 Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa .

Áp dụng 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Hữu T về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, lập ngày 12/8/2019 giữa ông Nguyễn Văn X và ông Đặng Hữu T là vô hiệu.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, lập ngày 12/8/2019 giữa ông Nguyễn Văn X và ông Đặng Hữu T đối với phần đất diện tích 35.6 m² thuộc một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 84, tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

3. Buộc ông Nguyễn Văn X hoàn trả cho ông Đặng Hữu T số tiền đã nhận là 1.100.000.000 (Một tỷ một trăm triệu) đồng.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn X hoàn trả cho ông Đặng Hữu T số tiền 8.513.500 đồng (Tám triệu, năm trăm mười ba nghìn, năm trăm) 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, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí:

5.1 Hoàn trả cho ông Đặng Hữu T số tiền tạm ứng án phí 22.500.000 (Hai mươi hai triệu, năm trăm nghìn) đồng, theo biên lai số AA/2019/0080550 ngày 27/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

5.2. Ông Nguyễn Văn X chịu 45.000.000 (Bốn mươi lăm triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí không giá ghạch.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

6. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết, tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tp.HCM
- Các đương sự (4);
- VKSND H. Bình Chánh (2);
- Chi cục THADS H. Bình Chánh (1);
- Lưu hồ sơ vụ án (4).

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

Vũ Ngọc Chiến