TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 2277/2022/DS – ST.
Ngày: 24/6/2022.
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 THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vi Na.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Đăng Vạn.

2. Bà Phan Thị Bé.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Bùi Thị Xuân Thu, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*

Bà Trương Thị Ngọc Huệ – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức (trụ sở Tòa án nhân dân Quận 9 cũ), thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 305/2019/TLST-DS ngày 11 tháng 6 năm 2019 (của Tòa án nhân dân Quận 9 cũ) về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2338/2022/QĐXXST - DS ngày 28 tháng 4 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3374/2022/QĐST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lý Văn Đ – sinh năm: 1948 (chết ngày 27/5/2021).

Địa chỉ: phường Long Phước, thành phố Thủ Đức (Quận 9 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Lý Văn Đ:

- Ông Lý Văn G – sinh năm: 1973 (vắng mặt).

- Ông Lý Văn H – sinh năm: 1974 (vắng mặt).

- Ông Lý Văn P – sinh năm: 1981 (vắng mặt).

- Ông Lý Văn P– sinh năm: 1983.

- Ông Lý Văn H – sinh năm: 1987 (vắng mặt).

- Ông Lý Văn D – sinh năm: 1990.

Cùng địa chỉ: phường Long Phước, thành phố Thủ Đức (Quận 9 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Lý Thị Kim L – sinh năm: 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: phường Long Phước, thành phố Thủ Đức (Quận 9 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Tăng Thị L – sinh năm: 1970 (vắng mặt).

- Bà Lý Thị Lệ T – sinh năm: 1992 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: phường Long Phước, thành phố Thủ Đức (Quận 9 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh V – sinh năm: 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ: phường Long Phước, thành phố Thủ Đức (Quận 9 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Phòng công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Địa chỉ: 12 Thống Nhất, phường Bình Thọ, thành phố Thủ Đức (quận Thủ Đức cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Trần Thanh T – sinh năm: 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức (quận Thủ Đức cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Hồng L – sinh năm: 1986 (vắng mặt).

Địa chỉ: phường Long Phước, thành phố Thủ Đức (Quận 9 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Lý Văn G – sinh năm: 1973 (vắng mặt).

- Ông Lý Văn H – sinh năm: 1974 (vắng mặt).

- Ông Lý Văn P – sinh năm: 1981 (vắng mặt).

- Ông Lý Văn P– sinh năm: 1983.

- Ông Lý Văn H – sinh năm: 1987 (vắng mặt).

- Ông Lý Văn D – sinh năm: 1990.

Cùng địa chỉ: 78/7/4 đường 12, tổ 33, khu phố Trường Khánh, phường Long Phước, thành phố Thủ Đức (Quận 9 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Đoàn Thị C – sinh năm: 1951 (chết ngày 28/10/2019).

Địa chỉ: phường Long Phước, thành phố Thủ Đức (Quận 9 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Đoàn Thị C:

+ Ông Lý Văn G – sinh năm: 1973 (vắng mặt).

+ Ông Lý Văn H – sinh năm: 1974 (vắng mặt).

+ Ông Lý Văn P – sinh năm: 1981 (vắng mặt).

+ Ông Lý Văn P– sinh năm: 1983.

+ Ông Lý Văn H – sinh năm: 1987 (vắng mặt).

+ Ông Lý Văn D – sinh năm: 1990.

Cùng địa chỉ: phường Long Phước, thành phố Thủ Đức (Quận 9 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Lý Thị Kim L – sinh năm: 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: phường Long Phước, thành phố Thủ Đức (Quận 9 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Tăng Thị L – sinh năm: 1970 (vắng mặt).

+ Bà Lý Thị Lệ T – sinh năm: 1992 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: phường Long Phước, thành phố Thủ Đức (Quận 9 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 07 tháng 10 năm 2018 của nguyên đơn ông Lý Văn Đ, lời khai tại Tòa án và trong quá trình giải quyết nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 21/3/2018, ông Lý Văn Đ và vợ là bà Đoàn Thị C (chết ngày 28/10/2019) cùng các con là Lý Văn Giàu, Lý Văn Hùng, Lý Văn P, Lý Văn P, Lý Văn H, Lý Văn D ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) với ông Nguyễn Thanh V đối với phần đất 1.359m^2 (trong đó đất lúa 1.202m^2; Ao 157m^2) thuộc thửa 58, 59 tờ bản đồ số 17 tại phường Long Phước, Quận 9 (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho hộ ông Lý Văn Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: số 00400.QSDĐ/LP do Ủy ban nhân dân Quận 9 (cũ) cấp ngày 22/12/1998, đăng ký thay đổi ngày 06/11/2001, ngày 07/9/2005, ngày 05/7/2007 và ngày 22/7/2014. Hợp đồng trên đã được Phòng công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận vào ngày 21/3/2018, số công chứng 8559. Giá chuyển nhượng trên thực tế là 1.290.000.000 đồng nhưng khi ra ký ở Phòng công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Đ thấy chỉ ghi giá chuyển nhượng bằng số là 200.000.000 đồng, bằng chữ là ba trăm mười triệu đồng. Ông V yêu cầu gia đình ông Đ ký Hợp đồng trước rồi ông V về chuyển tiền thanh toán, nhưng sau đó ông V không chuyển tiền như đã hứa. Ông Đ và gia đình ông Đ đã nhiều lần yêu cầu ông V thanh toán tiền nhưng ông V không thanh toán nên ông Đ đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 9 (cũ) nay là Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với phần đất trên gia đình ông Đ vẫn đang quản lý, sử dụng và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đ vẫn đang giữ.

Ông Đ yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) đã được Phòng công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận vào ngày 21/3/2018, số công chứng 8559 là tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng này.

Ngày 27/5/2021, ông Lý Văn Đ chết. Ngày 11/01/2022, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ gồm: ông Lý Văn Giàu, ông Lý Văn Hùng, ông Lý Văn P, ông Lý Văn P, ông Lý Văn H, ông Lý Văn D, bà Lý Thị Kim L, bà Tăng Thị L, bà Lý Thị Lệ T thống nhất giữ nguyên yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Lý Văn P và ông Lý Văn D thống nhất giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh V trình bày:

Ông V không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông V yêu cầu phía nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) đã được Phòng công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận vào ngày 21/3/2018, số công chứng 8559. Cụ thể là ông V giao tiền cho phía nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan số tiền còn lại là 1.190.000.000 đồng, phía nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện việc giao đất cho ông V theo như Bản vẽ sơ đồ nhà đất (để lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp do Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Thuận Việt lập ngày 06/01/2018) kèm theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi ra công chứng tại Phòng công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh.

Nếu phía nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu thanh toán thêm tiền lãi chậm trả đối với số tiền 1.190.000.000 đồng, tính từ ngày 21/3/2018 đến nay với mức lãi suất 9%/năm thì ông V tự nguyện hỗ trợ số tiền này.

Đối với Hợp đồng mua bán nhà đất ghi ngày 16/12/2017, bên bán là ông Lý Văn Đ và bên mua là ông Trần Thanh T đối với phần đất 1.359m^2 thuộc thửa 58, 59 tờ bản đồ số 17 tại phường Long Phước với giá 1.290.000.000 đồng. Tuy là ông Tâm đứng tên bên mua nhưng thực tế ông V và ông Tâm góp mua chung. Số tiền đặt cọc cho ông Lý Văn Đ 100.000.000 đồng là do ông Tâm trực tiếp giao. Do đó, số tiền đặt cọc này được thanh toán cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi ra công chứng tại Phòng công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông V và phía nguyên đơn ông Lý Văn Đ.

Lý do ông V chưa giao số tiền còn lại cho phía ông Đ là vì sau khi công chứng ông V đề nghị cắm ranh, giao đất thì ông V tiến hành giao tiền ngay nhưng phía ông Đ không đồng ý, không cho cắm ranh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh T trình bày:

Ông Tâm thống nhất với trình bày của bị đơn ông Nguyễn Thanh V, ngoài ra không có ý kiến hay yêu cầu gì khác. Ông Tâm cũng không có tài liệu, chứng cứ liên quan đến vụ án để cung cấp cho Tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh có bản ý kiến (số: 748/CV-CC3) ghi ngày 11/11/2019 trình bày:

Trình tự, thủ tục thực hiện công chứng và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8559 do Phòng công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 21/3/2018 do Công chức viên Mai Đức Thế Anh ký giữa bên chuyển nhượng là các ông/bà Lý Văn Đ, Đoàn Thị C, Lý Văn Hùng, Lý Văn Giàu, Lý Văn P, Lý

Văn P, Lý Văn H và ông Lý Văn D và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh V đối với quyền sử dụng 1.359m^2 đất (trong đó 1.202m^2 đất Lúa; 157m^2 đất Ao) tọa lạc tại thửa đất số 58, 59, tờ bản đồ số: 17, địa chỉ thửa đất: phường Long Phước, Quận 9 (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh là hoàn toàn phù hợp với pháp luật hiện hành. Trong hồ sơ lưu trữ tại Phòng công chứng số 3 có đầy đủ văn bản giấy tờ chứng minh chủ quyền hợp pháp của các bên. Đã kiểm tra năng lực hành vi dân sự của cả hai bên đương sự và xác định rằng, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt và đủ năng lực hành vi dân sự, các bên tham gia giao dịch đã xuất trình được các giấy tờ tùy thân, các giấy tờ về tài sản theo luật định để thực hiện việc yêu cầu chứng nhận và đúng với các quy tại Điều 398 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, Phòng công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu giải quyết vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Ngày 23/3/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh có bản ý kiến (số: 148/CV-CC3) về việc đính chính ý kiến tại bản ý kiến (số: 748/CV-CC3) ghi ngày 11/11/2019 đối với cụm từ "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở" thành cụm từ "Hợp đồng chuyển nhượng đất (không có tài sản gắn liền với đất)". Các nội dung khác vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng L trình bày tại Bản tự khai ngày 30/10/2019 như sau:

Bà Loan là vợ ông Nguyễn Thanh V là bị đơn trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn là ông Lý Văn Đ. Bà Loan thống nhất với ý kiến của bị đơn, không có ý kiến, yêu cầu gì khác. Bà Loan cũng không có tài liệu chứng cứ liên quan đến vụ án cung cấp cho Tòa.

Ngày 30/10/2019, bà Loan có Đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt cho đến khi kết thúc vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị C (chết ngày 28/10/2019) trình bày tại Bản tự khai ngày 11/7/2019 như sau:

Bà Chính thống nhất với yêu cầu khởi kiện và trình bày của nguyên đơn, ngoài ra không có yêu cầu gì khác. Bà Chính cũng không có tài liệu chứng cứ liên quan để cung cấp cho Tòa.

Ngày 11/7/2019, bà Chính có Đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt cho đến khi kết thúc vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn Giàu, ông Lý Văn Hùng, ông Lý Văn P, ông Lý Văn P, ông Lý Văn H, ông Lý Văn D trình bày tại các Bản tự khai ngày 08/7/2019 như sau:

Thống nhất với yêu cầu khởi kiện và trình bày của nguyên đơn, ngoài ra không có yêu cầu gì khác, cũng không có tài liệu chứng cứ liên quan để cung cấp cho Tòa.

Ngày 08/7/2019, ông Lý Văn Giàu, ông Lý Văn Hùng, ông Lý Văn P, ông Lý Văn P, ông Lý Văn H, ông Lý Văn D có Đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt cho đến khi kết thúc vụ án.

Tại phiên tòa, ông Lý Văn P và ông Lý Văn D giữ nguyên trình bày nêu trên.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đoàn Thị C gồm: ông Lý Văn Đ, ông Lý Văn Giàu, ông Lý Văn Hùng, ông Lý Văn P, ông Lý Văn P, ông Lý Văn H, ông Lý Văn D, bà Lý Thị Kim L, bà Tăng Thị L, bà Lý Thị Lệ T thống nhất trình bày:

Thống nhất với yêu cầu khởi kiện và trình bày của nguyên đơn, ngoài ra không có yêu cầu gì khác, cũng không có tài liệu chứng cứ liên quan để cung cấp cho Tòa.

Ngày 25/5/2020, ông Lý Văn Đ, bà Lý Thị Kim L, bà Tăng Thị L, bà Lý Thị Lệ T Đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt cho đến khi kết thúc vụ án.

Tại phiên tòa, ông Lý Văn P và ông Lý Văn D giữ nguyên trình bày nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: thụ lý đúng quy định theo thẩm quyền, vi phạm thời hạn đưa vụ án ra xét xử, Quyết định đưa vụ án ra xét xử đúng nội dung, thành phần xét xử, đúng thời gian, địa điểm. Về nội dung: đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 8559 do Phòng công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 21/3/2018 do Công chức viên Mai Đức Thế Anh ký giữa bên chuyển nhượng là các ông/bà Lý Văn Đ, Đoàn Thị C, Lý Văn Hùng, Lý Văn Giàu, Lý Văn P, Lý Văn P, Lý Văn H và ông Lý Văn D và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh V đối với quyền sử dụng 1.359m^2 đất (trong đó 1.202m^2 đất Lúa; 157m^2 đất Ao) tọa lạc tại thửa đất số 58, 59, tờ bản đồ số: 17, địa chỉ thửa đất: phường Long Phước, Quận 9 (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu do giả tạo. Về án phí giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Lý Văn Đ và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 yêu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) đã ký kết với bị đơn là ông Nguyễn Thanh V, nên đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự. Do đối tượng tranh chấp là bất động sản tại thành phố Thủ Đức (Quận 9 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức (Quận 9 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2]. Về thủ tục tố tụng:

[2.1]. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh T:

Ngày 07/7/2020, Tòa án nhân dân Quận 9 (nay là Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh T, nội dung yêu cầu: Hủy Hợp đồng mua bán nhà đất ghi ngày 16/12/2017 giữa ông Tâm và ông Đ đối với phần đất 1.359m^2 thuộc thửa 58, 59, tờ bản đồ số 17 tại phường Long Phước với giá 1.290.000.000 đồng. Buộc ông Đ thanh toán cho ông Tâm số tiền đặt cọc mà ông Đ đã nhận 100.000.000 đồng + 20.000.000 đồng hoa hồng cho người môi giới tên Nguyễn Thành Phổ và Huỳnh Thanh Tâm + 15.000.000 đồng nhờ dịch vụ làm thủ tục để ra công chứng chuyển nhượng + 10.000.000 đồng tiền bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty cổ phần tư vấn đầu tư Thuận Việt lập ngày 06/01/2018 đối với phần đất nêu trên. Tổng cộng là 145.000.000 đồng, thanh toán một lần ngay khi bản án, quyết định của Tòa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 13/7/2020, Tòa án nhân dân Quận 9 (nay là Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh đã giao Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí số 819 ngày 08/7/2020 nhưng đến ngày 30/11/2020 ông Trần Thanh T vẫn chưa nộp lại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 146, khoản 2 Điều 195, điểm d khoản 1 Điều 192 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì thời hạn đã hết. Ngày 01/12/2020, Tòa án nhân dân Quận 9 (nay là Tòa án nhân dân thành phố Thủ

Đức), Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Thông báo số: 1241/TAQ9 (về việc không chấp nhận đơn yêu cầu độc lập) trả lại đơn yêu cầu độc lập cho ông Trần Thanh T.

Ông Trần Thanh T đã được triệu tập hợp lệ để tham gia phiên Tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Tâm.

[2.2]. Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lý Văn Đ và bà Đoàn Thị C:

Tại bản ý kiến (số: 748/CV-CC3) ghi ngày 11/11/2019, Phòng công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu giải quyết vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án;

Ngày 30/10/2019, bà Nguyễn Thị Hồng L có Đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt cho đến khi kết thúc vụ án;

Ngày 08/7/2019, ông Lý Văn Giàu, ông Lý Văn Hùng, ông Lý Văn P, ông Lý Văn P, ông Lý Văn H, ông Lý Văn D có Đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt cho đến khi kết thúc vụ án. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm ông Lý Văn P, và ông Lý Văn D có mặt.

Ngày 25/5/2020, ông Lý Văn Đ, bà Lý Thị Kim L, bà Tăng Thị L, bà Lý Thị Lệ T Đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt cho đến khi kết thúc vụ án.

Căn cứ vào khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1]. Nguyên đơn và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) đã được Phòng công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận vào ngày 21/3/2018, số công chứng 8559 là vô hiệu:

- Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Hợp đồng chuyển nhượng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 8559 do Phòng công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 21/3/2018 giữa bên chuyển nhượng là các ông/bà Lý Văn Đ, Đoàn Thị C, Lý Văn Hùng, Lý Văn Giàu, Lý Văn P, Lý Văn P, Lý Văn H và ông Lý Văn D và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh V đối với quyền sử dụng 1.359m^2 đất (trong đó 1.202m^2 đất Lúa; 157m^2 đất Ao) tọa lạc tại thửa đất số 58, 59, tờ bản đồ số: 17, địa chỉ thửa đất: phường Long Phước, Quận 9 (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện theo đúng quy định về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phải được lập thành văn bản, được công chứng hoặc chứng thực theo điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và Điều 500, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện việc ký Hợp đồng chuyển nhượng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 8559 do Phòng công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 21/3/2018 thống nhất về giá trị chuyển nhượng thực tế là 1.290.000.000 đồng nhưng khi ra ký ở Phòng công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh thì ghi giá chuyển nhượng bằng số là 200.000.000 đồng, bằng chữ là ba trăm mười triệu đồng. Căn cứ vào Điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định nội dung của hợp đồng về quyền sử dụng đất thì Hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo theo Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Thanh V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ thể hiện việc góp tiền mua chung cũng như số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng do ông Tâm thanh toán cho ông Đ theo Hợp đồng mua bán nhà đất ghi ngày 16/12/2017, bên bán là ông Lý Văn Đ và bên mua là ông Trần Thanh T đối với phần đất 1.359m^2 thuộc thửa 58, 59 tờ bản đồ số 17 tại phường Long Phước với giá 1.290.000.000 đồng được thanh toán cho Hợp đồng chuyển nhượng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 8559 do Phòng công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 21/3/2018 giữa thành viên hộ ông Đ với ông V. Ngoài ra, nguyên đơn ông Lý Văn Đ không đồng ý với trình bày nêu trên của bị đơn và không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà đất ghi ngày 16/12/2017 với ông Tâm. Do đó, không có cơ sở xác định số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng do ông Tâm thanh toán cho ông Đ là tiền đặt cọc đối với Hợp đồng chuyển nhượng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 8559 do Phòng công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 21/3/2018 nêu trên.

[3.2]. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

Các đương sự thống nhất: Các bên chưa thực hiện việc giao nhận phần đất chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vô hiệu nhưng không phát sinh việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lý Văn Đ, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên ông Nguyễn Thanh V phải chịu án phí sơ thẩm nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 74; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Áp dụng điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng Điều 124; Điều 131; Điều 500; Điều 501 và Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015.

Áp dụng Nghị quyết số 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 Lý Văn Đ và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, tuyên vô hiệu do giả tạo đối với Hợp đồng chuyển nhượng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 8559 do Phòng công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 21/3/2018 giữa bên chuyển nhượng là các ông/bà Lý Văn Đ, Đoàn Thị C, Lý Văn Hùng, Lý Văn Giàu, Lý Văn P, Lý Văn P, Lý Văn H và ông Lý Văn D và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh V đối với quyền sử dụng 1.359m^2 đất (trong đó 1.202m^2 đất Lúa; 157m^2 đất Ao) tọa lạc tại thửa đất số 58, 59, tờ bản đồ số: 17, địa chỉ thửa đất: phường Long Phước, Quận 9 (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vô hiệu nhưng không phát sinh việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thanh V phải chịu tiền án phí sơ thẩm là 300.000 đồng nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức.

Ông Lý Văn Đ và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Đ không phải chịu án phí. Trả lại cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Lý Văn Đ số tiền tạm ứng án phí do ông Đ đã nộp 8.000.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2018/0009891 ngày 07/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9 (cũ) nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng

chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án.

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 tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND Tp. HCM;
- VKS TP. Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Vi Na