

**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: 390/2024/DS-ST
Ngày: 27/6/2024
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 – TP. HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Văn Cơ**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Lại Hữu Tâm**.

2. Ông **Vũ Huy Hoàng**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Phan Trọng Tường** – 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 **Vũ Thị Thái** - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 năm 2024, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 269/2023/TLST-DS ngày 29 tháng 05 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 263/2024/QĐXXST-DS ngày 06/05/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 264/2023/QĐST-DS ngày 05/06/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Trần Văn D**, sinh năm: 1953; Địa chỉ: 52/9 Đình Tân Khai, phường Bình Trị Đ, quận Bình T, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thùy Song Th**, sinh năm: 2000; địa chỉ liên lạc: 137 Nguyễn Hữu Trí, thị trấn Tân T, huyện Bình Ch, Thành phố H (theo giấy uỷ quyền lập ngày 05/08/2023).

- Bị đơn: Ông **Trương Thanh Q**; sinh năm: 1981; Địa chỉ: 507/18/2 Hương Lộ 3, phường Bình Hưng H, quận Bình T, Thành phố H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông **Nguyễn Xuân D**, sinh năm: 1989; Địa chỉ: D19/23N7 ấp 4A, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Ch, Thành phố H.

+ Ông **Nguyễn Văn R**, sinh năm: 1927 (đã chết năm 2016).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Nguyễn Văn R** là:

Bà **Nguyễn Thị Ng**, sinh năm 1938;

Ông Nguyễn Tuấn Kh, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: E9/17 ấp 5, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Ch, Thành phố H.

+ Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1938;

+ Ông Nguyễn Tuấn Kh, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: E9/17 ấp 5, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Ch, Thành phố H.

(Bà Nguyễn Thùy Song Thương, ông Nguyễn Xuân Dưỡng đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông Trương Thanh Q, bà Nguyễn Thị Ngời, ông Nguyễn Tuấn Khanh đều vắng mặt không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản về việc không tiến hành hòa giải được, nguyên đơn ông Trần Văn D có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thùy Song Thương trình bày:

Vào năm 2018, ông Trần Văn D có nhận chuyển nhượng từ ông Trương Thanh Q một thửa đất có mã nền A12 với diện tích 52m² thuộc một phần thửa đất số 125, tờ bản đồ số 05 (Theo TL02/CT-UB) tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích đất này là do ông Trương Thanh Q nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Rồi (chủ sử dụng đất đã được UBND huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận 1020/QSĐĐ cấp ngày 12/6/2001). Mặc dù việc chuyển nhượng không được công chứng, chứng thực theo quy định nhưng trên thực tế giao dịch đã hoàn thành, theo đó, ông Quan đã giao đất cho ông Dung và ngược lại, ông Dung đã giao đủ tiền cho ông Quan, việc giao nhận tiền có lập vi bằng. Việc giao đất không có lập biên bản bàn giao, sau khi nhận chuyển nhượng thì đất vẫn để trống, không cấm cọc hay rào chắn lại. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng khoảng một tháng, khi xuống thăm đất thì ông Trần Văn D phát hiện ông Nguyễn Xuân Dưỡng đã tự ý xây dựng móng và rào chắn tole trên đất của mình. Khi ông Trần Văn D yêu cầu ông Dưỡng chấm dứt hành vi xâm chiếm đất thì ông Dưỡng trình bày là thửa đất này ông Dưỡng cũng mua từ một người khác. Do đó, ông Dưỡng không đồng ý với yêu cầu của ông Dung.

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

Nên căn cứ theo Điều 117 và điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn D và ông Trương Thanh Q vô hiệu.

Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự quy định: “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.”

Căn cứ theo chứng thư thẩm định giá số 05TA-HBC/01/24/CTM ngày 24/01/2024 của Công ty TNHH Thẩm định giá và Giám định Chân Trời Mới, thửa đất này hiện nay trị giá 461.760.000 đồng. Mức chênh lệch giá trị Quyền sử dụng đất khi ký Hợp đồng và hiện nay là 86.760.000 đồng. Đây được xem là thiệt hại thực tế theo Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 16 tháng 4 năm 2003.

Nhận thấy, hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu vì vậy nguyên đơn ông Trần Văn D đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết các yêu cầu sau:

Tuyên “Văn bản thỏa thuận v/v Đặt cọc và chuyển nhượng Quyền sử dụng đất” giữa ông Trần Văn D và ông Trương Thanh Q ngày 21/05/2018 là vô hiệu;

Buộc ông Trương Thanh Q có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Trần Văn D số tiền: 375.000.000 đồng (ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng) và có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông Trần Văn D số tiền là: 43.380.000đ (bốn mươi ba triệu ba trăm tám mươi nghìn đồng). Tổng số tiền mà ông Trần Văn D yêu cầu ông Trương Thanh Q phải trả là: 418.380.000đồng (bốn trăm mười tám triệu ba trăm tám mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, bà Nguyễn Thùy Song Thương không trình bày gì thêm.

Tại bản tự khai, biên bản về việc không tiến hành hòa giải được và tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Xuân Dưỡng trình bày:

Ngày 08/02/2018, được sự giới thiệu và làm chứng của ông Trương Thanh Q, ông Dưỡng có mua của bà Trần Ngọc Loan sinh năm 1967 thường trú tại: 753/41 Tỉnh lộ 10, phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, một phần đất có diện tích 53,2 m² (năm mươi ba phẩy hai mét vuông) thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại tổ 12, ấp 6 xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Văn Rồi đứng tên, với giá 310.000.000 đồng (ba trăm mười triệu đồng). Từ khi nhận chuyển nhượng phần đất này của bà Loan thì ông Dưỡng đã cho xây tole xung quanh phần đất mà ông đã mua được của bà Trần Ngọc Loan.

Khi ông Dưỡng tiến hành cho rào tole phần đất của mình mua được từ bà Loan thì ông Trần Văn D đã đến tranh chấp phần đất trên với ông Dưỡng và ông Dung có đưa ra bộ vi bằng thể hiện việc ông Dung có mua lô đất này của ông Trương Thanh Q vào ngày 21/5/2018. Khi ông Dung tới tranh chấp thì ông Dưỡng mới biết phần đất này cũng được chuyển nhượng cho ông Dung. Và hai bên cũng đã lên Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lộc B để trình báo sự việc tranh chấp này.

Khi ông Dưỡng mua đất của bà Loan thì bà Loan có báo cho ông Dưỡng biết phần đất nêu trên bà Loan đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có đưa cho ông Dưỡng xem một công văn thể hiện việc bà Loan có nộp hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1468 ngày

21/4/2017). Hiện nay phần đất này của ông Dương vẫn chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông Trần Văn D khởi kiện ông Trương Thanh Q yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên “Văn bản thỏa thuận đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Dung và ông Quan ngày 21/5/2018 là vô hiệu. Đồng thời, buộc ông Quan có trách nhiệm trả lại cho ông Dung số tiền là 375.000.000 đồng và phải bồi thường thiệt hại cho ông Dung thì ông Dương không có ý kiến hay tranh chấp gì trong vụ án này nên không có yêu cầu độc lập.

Còn đối với việc chuyển nhượng giữa ông Dương và bà Loan thì ông Dương không có tranh chấp gì với bà Loan nên không có yêu cầu gì trong vụ án này. Nếu sau này có tranh chấp thì ông Dương sẽ khởi kiện ở một vụ án khác.

Ngoài ra, ông Nguyễn Xuân Dương không trình bày gì thêm.

Bị đơn ông Trương Thanh Q, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Rồi là bà Nguyễn Thị Ngõ, ông Nguyễn Tuấn Khanh và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ngõ, ông Nguyễn Tuấn Khanh đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng vẫn vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án, không thể hiện ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn D. Buộc ông Trương Thanh Q trả cho ông Trần Văn D số tiền đã nhận là: 375.000.000đ (ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng) và ông Quan có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông Trần Văn D số tiền là: 43.380.000đ (bốn mươi ba triệu ba trăm tám mươi nghìn đồng). Về chi phí tố tụng: Ông Trương Thanh Q phải chịu các chi phí tố tụng theo quy định pháp luật. Về án phí: ông Trương Thanh Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 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 thẩm quyền giải quyết vụ án: nguyên đơn ông Trần Văn D khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Trương Thanh Q, tài sản tranh chấp là phần đất tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ 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.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Văn D là bà Nguyễn Thùy Song Thương; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Xuân Dương đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn ông Trương

Thanh Q, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Rồi là bà Nguyễn Thị Ngõi, ông Nguyễn Tuấn Khanh và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ngõi, ông Nguyễn Tuấn Khanh đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà Nguyễn Thùy Song Thương; ông Nguyễn Xuân Dưỡng, ông Trương Thanh Q, bà Nguyễn Thị Ngõi, ông Nguyễn Tuấn Khanh theo quy định tại các Điều 227, Điều 228 và Điều 238 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về thời hiệu khởi kiện của vụ án: Do không có đương sự nào đề nghị áp dụng thời hiệu, căn cứ quy định tại Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án không xem xét về thời hiệu đối với vụ kiện này.

[4] Về áp dụng pháp luật: Do giao dịch dân sự của các bên đương sự đang thực hiện có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 nên Tòa án áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết vụ án.

[5] Xét thấy các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp mà bị đơn không có phản đối do đó căn cứ theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì nguyên đơn không cần phải chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp. Mặt khác, tại khoản 2 và khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 có quy định: “2. *Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải chứng minh sự phản đối đó là có căn cứ và phải đưa ra chứng cứ để chứng minh*”, “4. *Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đầy đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc*”. Bị đơn ông Trương Thanh Q, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Rồi là bà Nguyễn Thị Ngõi, ông Nguyễn Tuấn Khanh và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ngõi, ông Nguyễn Tuấn Khanh vắng mặt không lý do trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên ông Trương Thanh Q, bà Nguyễn Thị Ngõi và ông Nguyễn Tuấn Khanh từ bỏ nghĩa vụ chứng minh của mình.

[6] Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cung cấp và các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập được để xét xử vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật.

Căn cứ vào nội dung Công văn số 5011/CNBC-LT ngày 28/5/2024 của Văn Phòng đăng ký đất đai Thành Phố Hồ Chí Minh Chi nhánh huyện Bình Chánh cung cấp thể hiện: “Thửa đất số 261, 347, 348, tờ bản đồ số 09; thửa 125, tờ bản đồ số 5, thửa 470, 471, 472, tờ bản đồ số 04 (TL 02/CT - UB) xã Vĩnh Lộc B đã được UBND huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 1020/QSD ngày 12/6/2001 cho hộ ông Nguyễn Văn Rồi [trong đó có thửa 125 (2454/4908), tờ bản đồ số 05 (TL 02/CT-UB)]”; kết quả đo đạc của Công ty TNHH đo đạc – Thiết kế - xây dựng dịch vụ bất động sản Hoàng Long thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí lập ngày 14/8/2023 thì phần đất các bên tranh chấp có diện tích 52m² thuộc thửa 125, tờ

bản đồ số 05, bộ địa chính xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và các tài liệu, chứng cứ các bên cung cấp. Đã có cơ sở xác định, nguồn gốc đất các bên tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông Nguyễn Văn Rôi.

[8] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn D, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Quá trình tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Văn D là bà Nguyễn Thùy Song Thương yêu cầu Tòa án tuyên “Văn bản thỏa thuận v/v Đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Trần Văn D và ông Trương Thanh Q xác lập ngày 21/05/2018 là vô hiệu; nhận thấy ông Dung và ông Quan đều có lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu nên bà Thương yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trương Thanh Q có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Trần Văn D số tiền: 375.000.000 đồng (ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng) và có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông Trần Văn D số tiền là: 43.380.000đ(bốn mươi ba triệu ba trăm tám mươi nghìn đồng) theo giá thị trường tại Chứng thư thẩm định giá số 05TA-HBC/01/24/CTM ngày 24/01/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Thẩm định giá và Giám định Chân Trời Mới thực hiện. Tổng số tiền mà ông Trần Văn D yêu cầu ông Trương Thanh Q phải trả cho ông Dung là: 418.380.000đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo nội dung hợp đồng mà phía nguyên đơn cung cấp và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thùy Song Thương và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Giữa ông Trần Văn D và ông Trương Thanh Q xác lập Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 21/05/2018, tại địa chỉ: F3/9H13 Liên ấp 2-6, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, ông Trần Văn D có nhận chuyển nhượng từ ông Trương Thanh Q một thửa đất có mã nền A12 với diện tích 52m² thuộc một phần thửa đất số 125, tờ bản đồ số 05 (Theo TL02/CT-UB) tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 375.000.000đ (ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Diện tích đất này là do ông Trương Thanh Q nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Rôi – người đứng tên chủ hộ được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 1020/QSDĐ cấp ngày 12/6/2001 cho hộ ông Nguyễn Văn Rôi (theo tài liệu đương sự cung cấp thì ông Quan và ông Rôi xác lập Giấy sang nhượng đất vĩnh viễn vào ngày 24/11/2011 bằng văn bản không có công chứng, chứng thực). Hợp đồng chuyển nhượng xác lập giữa ông Trương Thanh Q và ông Trần Văn D làm bằng văn bản có ký xác nhận của hai bên nhưng không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Hai bên xác định với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là 375.000.000đ(ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Việc giao nhận số tiền nêu trên đã được hai bên làm biên bản giao nhận tiền vào ngày 21/05/2028 và lập Vi bằng về việc giao nhận tiền số tiền trên tại Văn Phòng Thừa phát lại Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, việc giao đất không có lập biên bản bàn giao, sau khi nhận chuyển nhượng thì đất vẫn để trống, không cắm cọc hay rào chắn lại. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng khoảng một tháng, khi xuống thăm đất thì ông Trần Văn D phát hiện ông

Nguyễn Xuân Dưỡng đã tự ý xây dựng móng và rào chắn tole trên đất của mình. Khi ông Trần Văn D yêu cầu ông Dưỡng chấm dứt hành vi xâm chiếm đất thì ông Dưỡng trình bày là thửa đất này ông Dưỡng cũng mua từ một người khác. Do đó, ông Dưỡng không đồng ý với yêu cầu của ông Dung. Nhận thấy rằng, thửa đất của ông Trần Văn D đã nhận chuyển nhượng từ ông Trương Thanh Q cũng là thửa đất ông Dưỡng nhận chuyển nhượng từ người khác. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay không có công chứng, chứng thực. Đồng thời, tại thời điểm ký kết hợp đồng, thửa đất nêu trên ông Trương Thanh Q cũng không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp. Do đó, giao dịch này vi phạm về mặt hình thức, vi phạm về mặt chủ thể và vi phạm điều cấm của Luật nên nguyên đơn đã có yêu cầu khởi kiện như trên là có cơ sở xem xét.

[9] Xét về nội dung và hình thức của “Văn bản thỏa thuận v/v Đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Trần Văn D và ông Trương Thanh Q xác lập ngày 21/05/2018”. Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng thì phần đất chuyển nhượng nêu trên là do hộ ông Nguyễn Văn Rồi là chủ sử dụng đất hợp pháp. Ông Trương Thanh Q dựa trên “Giấy sang nhượng đất vĩnh viễn” do ông Nguyễn Văn Rồi và ông Trương Thanh Q xác lập ngày 24/11/2011 để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Trần Văn D là chưa tuân thủ theo quy định pháp luật. Tại điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 có quy định về quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất như sau: “*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*”. Hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Quan và ông Dung không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Tại khoản 2 Điều 117 Bộ Luật dân sự năm 2015 quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự: “*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*”. Mặt khác, tại khoản 2 Điều 119 Bộ Luật dân sự năm 2015 quy định về hình thức giao dịch dân sự như sau: “*Trường hợp luật có quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực, đăng ký thì phải tuân theo quy định đó*”. Hơn nữa, tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu: “*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*”. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định: Văn bản thỏa thuận (v/v đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất) xác lập giữa ông Trương Thanh Q và ông Trần Văn D là hợp đồng bị vô hiệu về hình thức và nội dung.

[10] Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Trương Thanh Q và ông Trần Văn D bị vô hiệu. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 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”.

[11] Xét việc các bên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có chứng nhận của tổ chức hành nghề công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và tại thời điểm chuyển nhượng ông Trương Thanh Q chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Tại mục 2 Điều 7 của Văn bản thỏa thuận (v/v đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất) xác lập ngày 21/5/2018 có ghi “2. Bên B cam kết: a. Đã xem xét kỹ, biết rõ về nguồn gốc sở hữu, sử dụng và thực trạng quyền sử dụng đất – quyền sở hữu nhà ở nêu trên, kể cả các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, đồng ý mua và không có khiếu nại gì về Văn bản thỏa thuận này”. Như vậy, phía nguyên đơn ông Trần Văn D cũng được bị đơn ông Trương Thanh Q thông báo về tình trạng pháp lý của phần đất chuyển nhượng và ông Dung cũng đã tìm hiểu nhưng vẫn đồng ý ký kết hợp đồng. Do đó, Hội đồng xét xử xác định ông Trần Văn D và ông Trương Thanh Q có lỗi tương đương nhau trong việc xác lập giao dịch này, ông Trần Văn D và ông Trương Thanh Q mỗi người phải chịu 1/2 giá trị thiệt hại tương ứng mức độ lỗi theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

[12] Xác định thiệt hại, trách nhiệm bồi thường thiệt hại:

Giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận tại thời điểm chuyển nhượng là 375.000.000đ (ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Ông Dung đã thanh toán là 375.000.000đ (ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng) tương ứng với 100% giá trị hợp đồng. Theo Chứng thư thẩm định giá số 05TA-HBC/01/24/CTM ngày 24/01/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Thẩm định giá và Giám định Chân Trời Mới, giá trị quyền sử dụng đất là: 461.760.000đồng. Như vậy, chênh lệch giá trị của lô đất tại thời điểm xét xử và thời điểm hai bên xác lập giao dịch là 461.760.000đồng – 375.000.000đồng (đã thanh toán) = 86.760.000đồng (tám mươi sáu triệu bảy trăm sáu mươi triệu đồng), đây là khoản tiền thiệt hại khi nhận chuyển nhượng lô đất nêu trên. Do hai bên có lỗi ngang nhau nên mỗi bên phải chịu 1/2 thiệt hại là: 86.760.000đồng/2 = 43.380.000đồng. Như vậy, ông Trương Thanh Q phải trả lại cho ông Trần Văn D số tiền đã nhận là 375.000.000đ (ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại là 43.380.000đồng (bốn mươi ba triệu ba trăm tám mươi nghìn đồng), tổng cộng là 418.380.000đồng (bốn trăm mười tám triệu ba trăm tám mươi nghìn đồng).

[13] Về phía bị đơn ông Trương Thanh Q, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Rồi là bà Nguyễn Thị Ngõi, ông Nguyễn Tuấn Khanh và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ngõi, ông Nguyễn Tuấn Khanh đều vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện đã được Tòa án thông báo cho các đương sự vắng mặt biết nhưng đến tại phiên tòa hôm nay ông Trương Thanh Q, bà Nguyễn Thị

Ngồi, ông Nguyễn Tuấn Khanh đều không có văn bản gì thể hiện ý kiến của mình về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[14] Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Xuân Dưỡng xác định ông không có ý kiến hay tranh chấp gì trong vụ án này nên không có yêu cầu độc lập. Còn đối với việc chuyển nhượng giữa ông Dưỡng và bà Loan thì ông không có tranh chấp gì với bà Loan nên không có yêu cầu gì trong vụ án này. Nếu sau này có tranh chấp thì ông sẽ khởi kiện ở một vụ án khác. Do vậy, Hội đồng xét xử không xem xét.

[15] Từ các nhận định nêu trên, trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ và đối chiếu với quy định pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn D đối với bị đơn ông Trương Thanh Q. Buộc ông Trương Thanh Q phải trả ngay một lần cho ông Trần Văn D số tiền đã nhận là 375.000.000đ (ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại là 43.380.000đ (bốn mươi ba triệu ba trăm tám mươi nghìn đồng), tổng cộng là 418.380.000đ (bốn trăm mười tám triệu ba trăm tám mươi nghìn đồng).

[16] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[17] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc số tiền là: 8.000.000đ (tám triệu đồng) đồng, chi phí thẩm định giá số tiền là 10.300.000đ (mười triệu ba trăm nghìn đồng); về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và phối hợp thẩm định giá tổng cộng là: 2.000.000đ (hai triệu đồng), ông Trần Văn D đã nộp xong. Tổng cộng chi phí tố tụng là: 20.300.000đ (hai mươi triệu ba trăm nghìn). Do yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Văn D được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn ông Trương Thanh Q phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Trần Văn D số tiền này theo quy định tại Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[18] Về án phí: Theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết 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 bị đơn là ông Trương Thanh Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền: 418.380.000đ (bốn trăm mười tám triệu ba trăm tám mươi nghìn đồng) tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận, số tiền án phí ông Trương Thanh Q phải chịu là: 20.735.200đ; nguyên đơn ông Trần Văn D thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2, khoản 4 Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 238 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 201015;

Áp dụng các Điều 117, Điều 119; Điều 122, Điều 127, Điều 131; Điều 137; Điều 357 và 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, 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 ông Trần Văn D đối với ông Trương Thanh Q.

1.1. Tuyên bố Văn bản thỏa thuận (v/v đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 21/5/2018 xác lập giữa ông Trương Thanh Q và ông Trần Văn D là vô hiệu.

Buộc ông Trương Thanh Q hoàn trả lại cho ông Trần Văn D số tiền: 375.000.000đ (ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng) và phải bồi thường thiệt hại cho ông Trần Văn D số tiền là 43.380.000đ (bốn mươi ba triệu ba trăm tám mươi nghìn đồng), là tổng cộng là 418.380.000đ (bốn trăm mười tám triệu ba trăm tám mươi nghìn đồng).

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) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Trương Thanh Q có trách nhiệm phải hoàn trả lại cho ông Trần Văn D chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, chi phí định giá và phối hợp thẩm định giá tổng cộng là: 20.300.000đ (hai mươi triệu ba trăm nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bị đơn là ông Trương Thanh Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là: 20.735.200đ (hai mươi triệu bảy trăm ba mươi lăm nghìn hai trăm đồng).

3.2. Nguyên đơn là ông Trần Văn D thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

5. 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, 7a, 7b 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 dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- VKSND huyện Bình Chánh;
- Chi cục THADS huyện Bình Chánh;
- Lưu hồ sơ vụ án.



Lê Văn Cơ