

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: 340/2025/DS-ST
Ngày: 08-5-2025
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 Ngô Thị Thùy Dương

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Trí Dũng
- Ông Đặng Văn Ân

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa: Bà Phan Mỹ Dung – Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 5 năm 2025 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 200/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 201/2025/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 216/2025/QĐST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2025 giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Yến T, sinh năm: 1988

Địa chỉ: 150 B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Khru Thị Phương D, sinh năm: 1965 – Có mặt.

Địa chỉ: 14 Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền lập ngày 26/3/2024)

2. Bị đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm: 1981 – Vắng mặt

Địa chỉ: A18/3 tổ 5, ấp 1, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Hồ Thị Thanh T, sinh năm: 1984 – Vắng mặt

Địa chỉ: A18/3 tổ 5, ấp 1, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Lê Minh H, sinh năm: 1987 – Vắng mặt và có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Địa chỉ: 150 B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Lê Thị Thúy N, sinh năm: 1978

Địa chỉ: 21/12 P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn Đ, sinh năm: 1982 – Có mặt.

Địa chỉ: 142D/24/2 C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền lập ngày 02/7/2024)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 26/02/2024, Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 23/4/2024, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Yến T có người đại diện theo ủy quyền là bà Khru Thị Phương D trình bày:

Vào ngày 04/04/2018, bà Huỳnh Thị Yến T và ông Trần Văn H có lập văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 110,2m² thuộc một phần thửa 627, tờ bản đồ số 23 (BĐĐC) tọa lạc tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 140.000.000 đồng, giao tiền thành 02 đợt: Đợt 1 bà T đặt cọc cho ông H số tiền là 10.000.000 đồng, đợt 2 ngay sau khi hoàn tất thủ tục ký văn bản thỏa thuận bà T đưa tiếp cho ông H số tiền là 130.000.000 đồng là hoàn tất việc mua bán.

Khi bà T mua bán đất với ông H thì ông H tự giới thiệu cho bà T biết ông H là chủ sở hữu của mảnh đất nêu trên và đứng ra phân lô bán cho rất nhiều người, trong đó có lô đất bán cho bà T. Ông H có đưa cho bà T xem bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và bản photo bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH đo đạc thiết kế và xây dựng H lập ngày 25/03/2018 thể hiện lô đất ông H bán cho bà T lô ký hiệu B10.

Cũng vào ngày 04/4/2018, bà T và ông H đã lập biên bản giao nhận tiền mua bán đất với số tiền 130.000.000 đồng, hai bên có lập Vi bằng số 2262/2018/VB- TPLQ5 do Văn phòng thừa phát lại Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh lập. Số tiền 10.000.000 đồng tiền đặt cọc lần 01 thì bà T đã đưa trực tiếp cho ông H, nhưng do sơ sót nên không lập biên bản giao nhận tiền đối với số tiền này.

Bà T đã thanh toán đầy đủ số tiền mua bán đất theo thỏa thuận cho ông H, tuy nhiên từ năm 2018 cho đến nay ông H vẫn không chịu bàn giao đất cho bà T. Bà T rất nhiều lần yêu cầu ông H bàn giao đất để bà cất nhà ở nhưng ông H luôn né tránh, sau đó qua tìm hiểu thì bà T phát hiện ông H đã bán phần đất mà bà T mua cho người khác và chủ sử dụng đã dựng cột bê tông, làm lưới sắt bao quanh

khung đất. Nhận thấy hành vi của ông H là gian dối, cố tình lừa gạt bà T, chiếm đoạt số tiền bán đất của bà T, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T, thể hiện sự coi thường pháp luật nên bà T đã làm đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh đối với ông Trần Văn H.

Trước đây tại đơn khởi kiện ngày 26/02/2024, bà T yêu cầu ông H phải hoàn trả số tiền mua bán đất là 140.000.000 đồng, nhưng theo biên bản giao nhận tiền giữa các bên lập thì chỉ ghi nhận giao nhận số tiền 130.000.000 đồng, số tiền đặt cọc 10.000.000 đồng thì do không lập biên bản giao nhận tiền nên không có chứng cứ thể hiện bà T đã giao cho ông H số tiền cọc 10.000.000 đồng. Do đó bà T không yêu cầu ông H hoàn trả số tiền cọc đã nhận là 10.000.000 đồng.

Căn cứ đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 23/4/2024, bà Dung đại diện cho bà T xác định lại các yêu cầu khởi kiện của bà T yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Yêu cầu tuyên vô hiệu văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/4/2018 giữa bà Huỳnh Thị Yến T và ông Trần Văn H.

Yêu cầu ông Trần Văn H phải hoàn trả lại cho bà Huỳnh Thị Yến T số tiền mua bán đất đã nhận của bà T là 130.000.000 đồng, bà T không yêu cầu bồi thường thiệt hại, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Số tiền mà bà T bỏ ra để nhận chuyển nhượng đất với ông H là tiền riêng của bà T, không phải là tài sản chung của vợ chồng.

Do ông Trần Văn H chưa bàn giao đất cho bà Huỳnh Thị Yến T nên bà T không có trách nhiệm phải bàn giao lại đất cho ông H.

Tại bản tự khai ngày 26/3/2024; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh H trình bày:

Ông Hiếu là chồng của bà Huỳnh Thị Yến T, việc mua bán đất giữa bà T và ông H thì ông có biết. Số tiền mà bà T bỏ ra để mua bán đất với ông H là tiền riêng của bà T, không phải tài sản chung của vợ chồng. Ông Hiếu không có tranh chấp gì với số tiền này, không có tranh chấp gì trong vụ án này. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thúy N có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Văn Đ trình bày:

Vào ngày 01/04/2022, tại Văn phòng công chứng Bình Thường, bà Lê Thị Thúy N có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa số 627, tờ bản đồ số 23 tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Trần Long B và bà Phan Lê Ngọc T, giá nhận chuyển nhượng đất là 4.500.000.000 đồng. Các bên đã hoàn tất xong việc giao nhận tiền và bàn giao đất từ khi hoàn tất thủ tục công chứng.

Hiện nay, bà Lê Thị Thúy N là người đang trực tiếp sử dụng đất. Do lớn tuổi, không tiện đi lại nên bà N có nhờ ông Đ đứng ra quản lý, giữ gìn đất, thi thoảng có công việc cần đi xa thì ông Đ có gửi hàng xóm bên cạnh coi giữ đất

dùng cho bà N. Từ khi nhận bàn giao đất cho đến nay, bà N không cải tạo, sửa chữa, xây dựng gì trên đất, hiện trạng đất là đất trống, có một số cây tạp trên đất, xung quanh khu đất có hàng rào lưới.

Bà Lê Thị Thúy N không quen biết ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị Yến T và cũng không biết phần đất thửa 627, tờ bản đồ số 23 tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh thuộc sở hữu của bà N đang bị tranh chấp tại Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh cho đến khi nhận được giấy mời của Tòa án.

Đối với việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Yến T và ông Trần Văn H đối với phần đất có diện tích 110,2m² thuộc một phần thửa 627, tờ bản đồ 23, tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh thì ông Đ đại diện cho bà N không có yêu cầu, không tranh chấp gì với các đương sự trong vụ án này, bà N không biết việc mua bán đất giữa bà T và ông H, không nhận tiền mua bán đất từ bà T, ông H.

Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên sở hữu của bà Lê Thị Thúy N nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Trần Văn H; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Thanh T vắng mặt, không thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp tài liệu, chứng cứ.

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

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa bị đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn phải chịu án phí, các chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

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

Bà Huỳnh Thị Yến T khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Văn H. 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 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo kết quả trả lời xác minh của Công an xã Hưng Long, huyện Bình Chánh xác định “*Đương sự Trần Văn H, sinh năm: 1981 cư trú tại A18/3 tổ 5, ấp 1, xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh*”. Đồng thời đối tượng tranh chấp là phần đất tọa lạc trên địa bàn huyện Bình Chánh, nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]. Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn ông Trần Văn H; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Thanh T mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; còn người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh H vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về áp dụng pháp luật: Do giao dịch giữa các đương sự được xác lập vào thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật đất đai năm 2013 để làm cơ sở giải quyết vụ án.

[4]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[4.1]. Tòa án triệu tập bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến Tòa án để ghi nhận ý kiến, giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tham gia phiên tòa giải quyết vụ án tranh chấp với nguyên đơn nhưng phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đến Tòa án để tham gia giải quyết vụ án. Vì vậy, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình và phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Mặt khác, theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*”. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ yêu cầu khởi kiện, lời trình bày, các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và các tài liệu, chứng do Tòa án thu thập để làm chứng cứ giải quyết vụ án.

[4.2]. Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Yên T cung cấp Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/4/2018; Biên bản giao nhận tiền lập ngày 04/4/2018 có chữ ký xác nhận của ông Trần Văn H. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thông báo các tài liệu này cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến phản đối. Do đó các tài liệu do nguyên đơn bà Huỳnh Thị Yên T cung cấp được coi là chứng cứ và không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4.3]. Xét văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/4/2018 giữa bà Huỳnh Thị Yến T và ông Trần Văn H:

[4.3.1]. Về hình thức: Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/4/2018 giữa bà Huỳnh Thị Yến T và ông Trần Văn H chỉ là hợp đồng giấy tay, không Đ công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền.

Tại 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...”*;

Tại khoản 2 Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Trường hợp luật 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...”*;

Tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“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...”*;

Tại 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...”*;

Tại 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...”*;

Tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

“Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.

Trong trường hợp này, mặc dù bà T, ông H đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ về giao nhận tiền nhưng bà T, ông H không có yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/4/2018 giữa bà Huỳnh Thị Yến T và ông Trần Văn H vô hiệu về mặt hình thức.

[4.3.2]. Về nội dung:

Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/4/2018 giữa bà Huỳnh Thị Yên T và ông Trần Văn H về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 110,2m² thuộc một phần thửa 627, tờ bản đồ số 23 (BĐDC) tọa lạc tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 719973, số vào sổ cấp GCN: CH02743 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 06/12/2013, đăng ký biến động ngày 18/5/2018 thì tại thời điểm bà T, ông H lập văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 110,2m² thuộc một phần thửa 627, tờ bản đồ số 23 (BĐDC) tọa lạc tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh thì ông Trần Văn H không phải là chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất 627, tờ bản đồ số 23 (BĐDC) tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh nên ông H không được thực hiện các quyền của người sử dụng đất được pháp luật cho phép.

Tại điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 quy định: “*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...*”;

Mặt khác, căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh số hợp đồng 16367/TTĐBĐ-VPĐD ngày 11/7/2024 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập thể hiện phần đất các bên chuyển nhượng có diện tích 108,6m² thuộc một phần thửa 627 (627-1), tờ bản đồ số 23 (theo tài liệu năm 2005) tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Công văn số 4498/UBND ngày 05/11/2024 của Ủy ban nhân dân xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp thông tin về nguồn gốc đất cho Tòa án xác định “*Thửa 627, tờ bản đồ số 23 (BĐDC) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Lê Thị Thúy N*”.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 719973, số vào sổ cấp GCN: CH02743 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 06/12/2013, đăng ký biến động ngày 18/5/2018 thì tại thời điểm bà T, ông H lập văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đất có mục đích sử dụng là “*Đất trồng cây lâu năm*”.

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 thì phần diện tích đất mà các bên chuyển nhượng không phù hợp với quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (thời điểm các bên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đang có hiệu lực pháp luật).

Tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Giao dịch dân sự có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu...*”;

Từ các cơ sở viện dẫn, Hội đồng xét xử xét thấy, tại thời điểm các bên lập văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2018 thì ông Trần Văn H không phải là chủ sở hữu hợp pháp đối với thửa đất 627, tờ bản đồ số 23 (BĐĐC) tọa lạc tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời, phần diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng không phù hợp với quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/4/2018 giữa bà Huỳnh Thị Yến T và ông Trần Văn H bị vô hiệu về mặt nội dung do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Từ phân tích tại các mục [4.3.1] và [4.3.2], Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/4/2018 giữa bà Huỳnh Thị Yến T và ông Trần Văn H về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 110,2m² thuộc một phần thửa 627, tờ bản đồ số 23 (BĐĐC) tọa lạc tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

[4.4]. Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Tại 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...*”;

Tại Điều 131 của 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 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”.*

Tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: “... *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*”.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định nguyên đơn bà Huỳnh Thị Yến T chỉ yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng

đất lập ngày 04/4/2018 giữa bà Huỳnh Thị Yến T và ông Trần Văn H là vô hiệu và yêu cầu ông Trần Văn H hoàn trả lại cho bà Huỳnh Thị Yến T số tiền đã nhận là 130.000.000 đồng, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu bồi thường thiệt hại, bà T chưa nhận bàn giao quyền sử dụng đất từ ông H nên không giao trả lại đất cho ông H.

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ biên bản giao nhận tiền lập ngày 04/4/2018 thể hiện: Tại thời điểm ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Trần Văn H đã nhận của bà Huỳnh Thị Yến T số tiền 130.000.000 đồng để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà T xác định bà chỉ yêu cầu ông H hoàn trả cho bà số tiền đã nhận là 130.000.000 đồng, bà không yêu cầu bồi thường thiệt hại, không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt, thông báo và lập biên bản giải thích cho các đương sự trong vụ án được biết về quyền yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng cho đến thời điểm Tòa án xét xử sơ thẩm và tại phiên tòa sơ thẩm, không có đương sự nào đưa ra yêu cầu giải quyết các hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu. Do đó Hội đồng xét xử không xem xét đối với việc giải quyết các hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu trong vụ án này.

Từ những nhận định trên, việc buộc ông Trần Văn H có trách nhiệm thanh toán cho bà Huỳnh Thị Yến T số tiền 130.000.000 đồng là phù hợp theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[5]. Xét, lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6]. Từ những lý lẽ đã viện dẫn; Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Yến T.

[7]. Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì ông Trần Văn H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ tài sản tranh chấp, tổng cộng là 7.168.757 (bảy triệu một trăm sáu mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi bảy) đồng. Do bà Huỳnh Thị Yến T đã tạm nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ tài sản tranh chấp nên ông Trần Văn H có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà T số tiền là 7.168.757 (bảy triệu một trăm sáu mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi bảy) đồng.

[8] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả 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. Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 5; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 91; khoản 2 Điều 92; Điều 93; Điều 95; Điều 157; khoản 1 Điều 147; Điều 227; Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

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

Căn cứ Điều 167, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Yến T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Trần Văn H.

1.1. Tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/4/2018 giữa bà Huỳnh Thị Yến T và ông Trần Văn H về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 110,2m² thuộc một phần thửa 627, tờ bản đồ số 23 (BĐĐC) tọa lạc tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Trần Văn H có trách nhiệm thanh toán cho bà Huỳnh Thị Yến T số tiền 130.000.000 (một trăm ba mươi triệu) đồng.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ tài sản tranh chấp, tổng cộng là 7.168.757 (bảy triệu một trăm sáu mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi bảy) đồng. Ông Trần Văn H có nghĩa vụ thanh toán lại chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ cho bà T với số tiền là 7.168.757 (bảy triệu một trăm sáu mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi bảy) đồng.

3. Về án phí:

3.1. Ông Trần Văn H phải chịu 6.800.000 (sáu triệu tám trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Hoàn lại cho bà Huỳnh Thị Yến T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.800.000 (ba triệu tám trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0033323 ngày 06 tháng 3 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số

tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các đương sự có quyền thỏa thuận nơi thực hiện việc giao nhận tiền. Trường hợp các đương sự không thỏa thuận được thì thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được giao bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế 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 TP. Hồ Chí Minh (1);
- VKSND H. Bình Chánh (2);
- Chi cục THADS H. Bình Chánh (1);
- Các đương sự (5);
- Lưu hồ sơ (1)

2AAKKBN*φαιχαβ+

Ngô Thị Thùy Dương