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: **202**/2018/DS-ST
Ngày: 20/12/2018
V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và 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 **Trần Thị Thanh Huyền**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Trần Thị Đúng**.
2. Bà **Nguyễn Thị Nguyên**.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà **Nguyễn Thị Kim Ngân** – 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:*** Ông **Phạm Tấn Hải** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 12 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 447/2017/TLST-DS ngày 20/7/2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 456/2018/QĐXXST-DS ngày 24/10/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 391/2018/QĐST-DS ngày 23/11/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Châu Chí C**, sinh năm 1967.
Địa chỉ: Số 8/14 đường Lê Văn Q, phường B1, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Đỗ H1**, sinh năm 1968; địa chỉ: 503 Lạc Long Q, Phường Đ, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền lập ngày 10/4/2018) – Có mặt.

Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1978 – Vắng mặt.
Địa chỉ: A6/10 ấp 1A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Trịnh Thị H**, sinh năm 1939 – Vắng mặt.
2/ Anh **Nguyễn Thanh S**, sinh năm 2000 – Vắng mặt.
Cùng địa chỉ: A6/10 ấp 1A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Bà **Chướng Lộc M**, sinh năm 1972.
Địa chỉ:15/102A/19 Hòa B3, Phường C, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông **Đỗ H1**, sinh năm 1968; địa chỉ: 503 Lạc Long Q, Phường Đ, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền lập ngày 10/4/2018) – Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 04/7/2017, biên bản lấy lời khai của nguyên đơn ngày 10/8/2017, biên bản ghi nhận về việc vắng mặt, biên bản về việc không tiến hành hòa giải được và tại phiên tòa nguyên đơn ông Châu Chí C có đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ H1 trình bày:

Vào ngày 29/8/2016, ông C có ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với ông Nguyễn Văn T đối với nhà ở và đất ở với diện tích là 288m^2, thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 161 tọa lạc tại địa chỉ A13/1A (số mới A6/10) ấp 1A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị hợp đồng mua bán là 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng. Việc mua bán đối với nhà ở và đất ở tại địa chỉ trên chưa có giấy tờ chủ quyền nhà ở và đất ở, do ông T có thông báo là hiện đang làm thủ tục xin cấp giấy tờ nhà. Hai bên có nhận đặt cọc trước số tiền 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng. Ông C đã giao đủ số tiền cọc cho ông T. Sau đó hai bên thỏa thuận sẽ giao số tiền còn lại vào ngày 29/11/2016 và các bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng theo quy định. Ông T có trách nhiệm giao nhà và đất.

Đến ngày 15/9/2016, ông T nói do cần tiền để lo việc riêng nên có yêu cầu ông C giao thêm 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng. Ông C đã đồng ý và có giao số tiền trên cho con của ông T là Nguyễn Thanh S nhận thay và có ông Nguyễn Văn H2 (là người cò đất) làm chứng. Hai bên có làm giấy biên nhận tiền.

Ngày 29/11/2016, theo như thỏa thuận trong hợp đồng mà các bên đã ký, ông C đã đến gặp ông T để giao hết số tiền còn lại là 350.000.000 (Ba trăm năm mươi triệu) đồng và yêu cầu ông T ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định; nhưng ông T đã tìm cách trốn tránh, mặc dù ông C đã nhiều lần liên lạc nhưng vẫn không gặp. Qua ngày hôm sau 30/11/2016, ông C có liên lạc được với ông T, nhưng không gặp mặt; ông T có xin gia hạn 01 (một) tháng để hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chủ quyền. Ông C đã làm giấy gia hạn và yêu cầu mẹ của ông T là bà Trịnh Thị H và con của ông T là Nguyễn Thanh S ký tên do ông T lúc đó không có ở nhà và nói là để mẹ ông và con ông ký tên vào.

Sau đó thì ông C có nhiều lần liên lạc với ông T để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán trên nhưng ông T đã cố tình trốn tránh. Ông C cũng đã đến gặp mẹ ông T là bà Trịnh Thị H để hỏi thăm nhưng gia đình vẫn không biết ông T đi đâu.

Nay do thấy việc ông T không tiếp tục thực hiện hợp đồng, vi phạm các thỏa thuận của các bên nên ông C đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng mua bán nhà ở và đất ở lập ngày 29/8/2016 có diện tích 288m^2, thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 161 tọa lạc tại địa chỉ A13/1A (số mới A6/10) ấp 1A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc cá nhân ông Nguyễn Văn T trả lại cho ông C số tiền 450.000.000 (Bốn trăm năm mươi triệu) đồng, trả một lần ngay sau khi bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Không yêu cầu ông T trả tiền lãi và không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Theo bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Chướng Lộc M có đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ H1 trình bày:

Bà M là vợ ông Châu Chí C. Số tiền ông C dùng để mua phần nhà và đất có diện tích 288m^2, thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 161 tọa lạc tại địa chỉ A13/1A (số mới A6/10) ấp 1A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Văn T là tài sản riêng của ông C. Bà M thống nhất hoàn toàn với ý kiến và yêu cầu của ông C, bà không tranh chấp và cũng không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị H, ông Nguyễn Thanh S vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, không có văn bản trình bày ý kiến và yêu cầu của mình, cũng không nộp bất cứ tài liệu chứng cứ nào cho Tòa án.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B phát biểu ý kiến:

+ Về 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 đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

+ Về việc giải quyết vụ án như sau: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Cụ thể: Hủy hợp đồng chuyển nhượng mua bán nhà ở và đất ở lập ngày 29/8/2016 giữa ông Châu Chí C và ông Nguyễn Văn T đối với phần nhà và đất có diện tích 288m^2, thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 161 tọa lạc tại địa chỉ A13/1A (số mới A6/10) ấp 1A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Buộc ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả lại cho ông C số tiền 450.000.000 (Bốn trăm năm mươi triệu) đồng, trả một lần ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực 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 Châu Chí C khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T. Theo kết quả xác minh của Công an xã V, huyện B xác nhận bị đơn ông Nguyễn Văn T có nơi cư trú tại địa chỉ: A6/10 (số cũ A13/1A) ấp 1A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]- Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị H, ông Nguyễn Thanh S đã được Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng vẫn không đến Tòa án tham gia tố tụng, nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt ông T, bà H và ông S là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3]- Về áp dụng pháp luật: Do giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn được thực hiện vào thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực, nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án.

[4]- Về các yêu cầu của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Theo lời trình bày của nguyên đơn và theo hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 29/8/2016 thì: Vào ngày 29/8/2016, ông C có ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với ông Nguyễn Văn T đối với nhà ở và đất ở với diện tích là 288m^2, thuộc thửa đất số 145, tờ bản

đồ số 161 tọa lạc tại địa chỉ A13/1A (số mới A6/10) ấp 1A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông C đã đặt cọc cho ông T số tiền 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng. Sau đó hai bên thỏa thuận sẽ giao số tiền còn lại vào ngày 29/11/2016 và ra phòng công chứng ký hợp đồng theo quy định. Ngày 15/9/2016, ông T nói do cần tiền để lo việc riêng nên có yêu cầu ông C giao thêm 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng. Đến ngày 29/11/2016, ông T đã tìm cách trốn tránh, mặc dù ông C đã nhiều lần liên lạc nhưng vẫn không gặp. Sau đó ông T có xin gia hạn 01 (một) tháng để hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chủ quyền. Ông C đã làm giấy gia hạn và yêu cầu mẹ của ông T là bà Trịnh Thị H và con của ông T là Nguyễn Thanh S ký tên do lúc đó ông T không có ở nhà. Sau đó ông T cố tình tránh mặt ông C cho đến nay mặc dù ông C đã nhiều lần tìm kiếm. Nay ông C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng mua bán nhà ở và đất ở lập ngày 29/8/2016 có diện tích 288m^2, thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 161 tọa lạc tại địa chỉ A13/1A (số mới A6/10) ấp 1A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh và buộc cá nhân ông Nguyễn Văn T trả lại cho ông C số tiền 450.000.000 (Bốn trăm năm mươi triệu) đồng, trả một lần ngay sau khi bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Không yêu cầu ông T trả tiền lãi và không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

[4.1]- Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở lập ngày 29/8/2016 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Châu Chí C bằng giấy tay, không có chứng nhận của cơ quan có thẩm quyền. Khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *"Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật"*. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông T đã vi phạm hình thức chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005.

[4.2]- Về nội dung: Căn cứ vào Công văn trả lời xác minh số 1106/VPĐK-CNBC ngày 26/4/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh huyện B thì: "Theo tài liệu 02/CT-UB, thửa đất số 243, tờ bản đồ số 18 (tương ứng với thửa đất số 145, tờ bản đồ số 161) Bộ địa chính xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh đã được cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Nguyễn Văn N sử dụng theo Quyết định số 039/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân huyện B ngày 31/7/1997". Căn nhà và đất này chỉ được Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận số nhà cho ông Nguyễn Văn T. Theo trình bày của đương sự và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thì phần đất và nhà ở chuyển nhượng này, ông T không có bất kỳ văn bản tài liệu chứng cứ nào để xác định quyền sử dụng đất là của ông T. Nói cách khác, ông Nguyễn Văn T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với nhà ở và đất ở với diện tích là 288m^2, thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 161 tọa lạc tại địa chỉ A13/1A (số mới A6/10) ấp 1A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng đã tiến hành chuyển nhượng tài sản cho ông C là trái quy định của pháp luật.

Theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai, người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: "*Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất không có tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; trong thời hạn sử dụng đất*".

Mặc khác, Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau: *Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của giao dịch không trái pháp luật, đạo đức xã hội; người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; hình thức giao dịch phù hợp với quy định của pháp luật*.

Đối chiếu quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở lập ngày 29/8/2016 thì có đủ cơ sở xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông T đã bị vô hiệu do vi phạm hình thức và vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 124, Điều 127, Điều 128, Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 106 Luật đất đai.

Do giao dịch dân sự vô hiệu nên phải xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005:

"1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên 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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường".

Như đã phân tích ở phần trên, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2016 giữa ông Châu Chí C và ông Nguyễn Văn T đối với phần đất có tổng diện tích là 288m^2, thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 161 tọa lạc tại địa chỉ A13/1A (số mới A6/10) ấp 1A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu từ thời điểm xác lập nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm hoàn trả cho ông Châu Chí C số tiền đã nhận là 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu) đồng.

Xét lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: Khi giao kết hợp đồng ngày 29/8/2016 tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở các bên đều biết bên chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất chuyển nhượng nhưng các bên vẫn tham gia ký kết hợp đồng nên các bên đều có lỗi làm cho giao dịch vô hiệu và mức độ lỗi của mỗi bên là như nhau. Do ông C và ông T đều có lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu nên mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại phát sinh do giao dịch dân sự vô hiệu. Do các bên chưa thực hiện việc giao nhận đất và nhà ở, nguyên đơn không quản lý, sử dụng nhà và đất nên không có nghĩa vụ trả đất cho bị đơn. Tuy nhiên do ông C không yêu cầu bồi thường thiệt hại chỉ yêu cầu ông T trả lại số tiền 450.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử không xét việc này.

[4.3]- Theo kết quả của Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản đang tranh chấp ngày 04/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện B thì: *"Căn nhà A13/1A ấp 1A , xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh có kết cấu tường gạch, mái tole, cột gạch, nền gạch ceramic, sân xi măng, cửa kéo sắt, kính, ngang khoản 15-16m, dài 10-11m"*. Nguyên đơn không ý kiến gì, thống nhất với kết quả xem xét tại chỗ trên của Tòa án.

[4.4]- Do nguyên đơn không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và không yêu cầu định giá tài sản đang chấp mà chỉ yêu cầu phía bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền mà nguyên đơn đã giao cho bị đơn và không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Tòa án không tiến hành định giá tài sản đang tranh chấp trên.

[4.5]- Từ những lý lẽ đã viện dẫn trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm hoàn trả cho ông Châu Chí C số tiền là 450.000.000 (Bốn trăm năm mươi triệu) đồng một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

[4.6]- Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn là ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trịnh Thị H và ông Nguyễn Thanh S dù được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng bao gồm: Thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về

phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải,… nêu rõ yêu cầu của nguyên đơn nhưng các đương sự trên vẫn không đến Tòa trình bày ý kiến, tham dự phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử theo quy định mà vắng mặt không có lý do. Như vậy, ông T, bà H và ông S đã tự từ bỏ quyền chứng minh của mình nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh được theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa để giải quyết vụ án.

[5]- Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại 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, lệ phí Tòa án.

[6]- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do nguyên đơn tự nguyện chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 134, Điều 137, khoản 2 Điều 689 của Bộ luật dân sự 2005.

Căn cứ Điều 106 Luật Đất Đai.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Châu Chí C đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T.

1.1. Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng mua bán nhà ở và đất ở lập ngày 29/8/2016 giữa ông Châu Chí C và ông Nguyễn Văn T đối với phần nhà và đất có diện tích 288m^2, thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 161 tọa lạc tại địa chỉ A13/1A (số mới A6/10) ấp 1A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả lại cho ông C số tiền 450.000.000 (Bốn trăm năm mươi triệu) đồng, trả một lần ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Nếu ông Nguyễn Văn T chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo án tuyên thì ông Nguyễn Văn T còn phải trả thêm lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Các bên giao nhận tiền tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Ông Nguyễn Văn T phải chịu 22.000.000 (Hai mươi hai triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Hoàn lại cho ông Châu Chí C số tiền tạm ứng án phí là: 11.000.000 (Mười một triệu) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0022428 ngày 14/7/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do nguyên đơn tự nguyện chịu.

4. Về quyền kháng cáo: Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Bản án này 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 thoả 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 dân sự.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM (1);
- VKSND H. B (2);
- Chi cục THADS H. B (1);
- Các đương sự (10);
- Lưu VP, hồ sơ vụ án (4).

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

Trần Thị Thanh Huyền