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: **393**/2025/DS-ST
Ngày: 19/05/2025
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 Trần Thị Thanh Huyền.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phan Thị Dòn.
2. Bà Nguyễn Thị Nguyên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Phước – 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 Phan Mỹ Dung – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 05 năm 2025, 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 43/2021/TLST-DS ngày 26/01/2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 238/2025/QĐXXST-DS ngày 24/03/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 254/2025/QĐST-DS ngày 18/04/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà **Trương Thị Thanh H**, sinh năm 1969.

Địa chỉ: 165 N, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Phan Thị V**, sinh năm 1985; địa chỉ: N, phường T, quận T, Thành Phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 16/12/2020) – Có đơn xin vắng mặt.

- *Bị đơn*: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1975 – Vắng mặt.

Địa chỉ: *** V, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1/ Ông **Lưu Anh H,** sinh năm 1964 – Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: H, Phường **, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông **Vũ Ngọc T**, sinh năm 1982 – Vắng mặt.

Địa chỉ: S, Phường **, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Bà **Nguyễn Thị Hồng H**, sinh năm 1983 – Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: T, khu phố **, phường T1, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1969 – Vắng mặt.

Địa chỉ: T, khu phố **, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

5/ Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1978 – Vắng mặt.

Địa chỉ: *** V, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Ông **Phạm Văn T**, sinh năm 1980 – Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: N, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 16/12/2020 và Đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 17/12/2020, Đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 03/3/2022, Đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 27/3/2022, Đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 31/7/2023, Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 16/01/2025, các Bản tự khai, Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận và công khai chứng cứ, Biên bản về việc không T hành hòa giải được, nguyên đơn bà Trương Thị Thanh H có người đại diện theo ủy quyền bà Phan Thị V trình bày:

Ngày 27/03/2020, ông Nguyễn Văn T đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 546, tờ bản đồ 74, địa chỉ: xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, với diện tích 2.000m^2 cho bà Trương Thị Thanh H với giá chuyển nhượng là: 1.890.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm chín mươi triệu) đồng. Ông T cam kết trong vòng 06 tháng kể từ ngày 27/3/2020, ông T sẽ tiến hành ra phòng công chứng tiến hành ký Hợp đồng công chứng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà H hoặc sẽ ủy quyền cho bà H có toàn quyền quyết định đối với thửa đất nêu trên. Vì tin tưởng ông Nguyễn Văn T nên bà H đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên và đã giao đủ số tiền cho ông Nguyễn Văn T. Tuy nhiên, sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay bà H nhiều lần yêu cầu ông Nguyễn Văn T hoàn tất các thủ tục để bà có toàn quyền quyết định thửa đất trên theo đúng quy định của pháp luật thì ông Nguyễn Văn T nhiều lần hứa hẹn mà không thực hiện. Nay ông T đã bị bắt giam trong vụ án hình sự khác.

Do đó, bà Trương Thị Thanh H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh giải quyết như sau: Buộc ông Nguyễn Văn T tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần đất diện tích 2.000m2, thuộc thửa đất số 546, tờ bản đồ 74, địa chỉ: xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2020 giữa bà Trương Thị Thanh H và ông Nguyễn Văn T.

Tại Đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 27/3/2022, nguyên đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

Yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/03/2020 giữa bà Trương Thị Thanh H và ông Nguyễn Văn T. Buộc ông Nguyễn Văn T hoàn trả cho bà H toàn bộ số tiền đã nhận là 1.890.000.000 (Một tỷ tám trăm chín mươi triệu) và tiền lãi theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước từ ngày 27/03/2020 cho đến khi có Bản án/quyết định cuối cùng của Tòa án. Tiền lãi tạm tính như sau:

Tiền lãi từ ngày 27/03/2020 đến ngày 27/03/2022 là: 1.890.000.000 đồng x 0.75% x 24 tháng = 14.175.000 đồng x 24 tháng = 340.000.000 đồng.

Tổng số tiền gốc và lãi mà ông Nguyễn Văn T phải trả cho bà H đến thời điểm ngày 27/03/2022 là: 1.890.000.000 đồng + 340.000.000 đồng = 2.230.0000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm ba mươi triệu đồng).

Tại Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung đề ngày 16/01/2025, nguyên đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/3/2020 giữa ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị Thanh H vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Văn T trả lại cho bà Trương Thị Thanh H số tiền gốc là 1.890.000.000 (Một tỷ tám trăm chín mươi triệu) đồng. Yêu cầu ông Nguyễn Văn T phải bồi thường cho bà H số tiền là: 1.606.594.500 (Một tỷ sáu trăm lẻ sáu triệu năm trăm chín mươi bốn nghìn năm trăm) đồng. Tổng số tiền bà H yêu cầu ông T phải trả là: 1.890.000.000 đồng + 1.606.594.500 đồng = 3.496.594.500 (Ba tỷ bốn trăm chín mươi sáu triệu năm trăm chín mươi bốn nghìn năm trăm) đồng. Bà H đồng ý hoàn trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS009178 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/12/2016 cho ông Nguyễn Văn T.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án do đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Chí Hòa Công an Thành phố Hồ Chí Minh trong một vụ án hình sự khác và không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cũng không giao nộp cho Tòa án bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào.

Tại bản tự khai ngày 31/7/2023, Biên bản về việc không T hành hòa giải được ngày 31/7/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Anh H trình bày:

Vợ ông Lưu Anh H là bà Trương Thị Thanh H có mua thửa đất số 546, tờ bản đồ 74 tại xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 2.000m^2 với giá chuyển nhượng là 1.890.000.000 (Một tỷ tám trăm chín mươi triệu) đồng. Số tiền này là tài sản chung của hai vợ chồng ông.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Thanh H là: Đề nghị tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/3/2020 giữa ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị Thanh H về việc mua bán thửa đất nêu trên và yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu thì ông H hoàn toàn đồng ý.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Ngọc T trình bày:

Ngày 03/3/2017, ông Vũ Ngọc T có bán cho ông Vũ Văn T thửa đất số 546, tờ bản đồ số 74, tại xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 628337, số vào sổ: CS 009178 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/12/2016 và đã giao giấy chứng nhận bản chính cho ông Vũ Văn T.

Ngoài ra, ông Vũ Văn T đã đăng bộ hoặc bán cho ai thì ông T không biết. Trong vụ án này ông T không có ý kiến gì.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng H (vợ ông T) trình bày:

Ngày 03/3/2017, vợ chồng bà H có bán thửa đất số 546, tờ bản đồ số 74 tại xã Vĩnh Lộc B số CE 628337, số vào sổ cấp GCN: CS 009178 cấp ngày 22/12/2016 cho ông Vũ Văn T, địa chỉ thường trú: 49 khu phố 4, phường Hiệp Thành, Quận 12. Vợ chồng bà đã bàn giao đất và bàn giao giấy chứng nhận bản chính cho ông T. Bà H không có ý kiến gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 23/01/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T trình bày:

Căn nhà ông T đang ở là do ba mẹ ông xây từ lâu để lại ông không nhớ rõ lắm. Sau đó ba ông Tuấn là ông Phạm Văn M để lại cho ông bắt đầu sinh sống từ khoảng tháng 12/2023 cho đến nay. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Thanh H ông không có ý kiến gì. Ông Tuấn không có yêu cầu gì thêm.

Tại phiên tòa:

1. Nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền bà Phan Thị V có đơn xin vắng mặt, tuy nhiên vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/3/2020 giữa ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị Thanh H vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Văn T trả lại cho bà Trương Thị Thanh H số tiền gốc là 1.890.000.000 (Một tỷ tám trăm chín mươi triệu) đồng. Yêu cầu ông Nguyễn Văn T phải bồi thường cho bà H số tiền là: 1.606.594.500 (Một tỷ sáu trăm lẻ sáu triệu năm trăm chín mươi bốn nghìn năm trăm) đồng. Tổng số tiền bà H yêu cầu ông T phải trả là: 1.890.000.000 đồng + 1.606.594.500 đồng = 3.496.594.500 (Ba tỷ bốn trăm chín mươi sáu triệu năm trăm chín mươi bốn nghìn năm trăm) đồng. Bà H đồng ý hoàn trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 628337, số vào sổ cấp GCN: CS009178 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/12/2016 cho ông Nguyễn Văn T.

2. Bị đơn ông Nguyễn Văn T vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án do đang bị tạm giam (tại Trại tạm giam Chí Hòa Công an Thành phố Hồ Chí Minh) trong một vụ án khác và không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cũng không giao nộp cho Tòa án bất kỳ tài liệu chứng cứ nào.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Anh H có đơn xin vắng mặt.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Ngọc T vắng mặt.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng H có đơn xin vắng mặt.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

7. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

8. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T có đơn xin vắng mặt.

9. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng. Tuy nhiên, về thời hạn giải quyết vụ án chưa đảm bảo.

- 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. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Trương Thị Thanh H tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn T. Do bị đơn là ông Nguyễn Văn T có hộ khẩu thường trú tại địa chỉ: 806 Vĩnh Lộc, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Mặt khác, các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa đất số 546, tờ bản đồ 74, tọa lạc tại địa chỉ: xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, căn cứ theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về áp dụng pháp luật: Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Thời hiệu khởi kiện vụ án vẫn còn theo quy định tại Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về sự vắng mặt của các đương sự:

Bị đơn ông Nguyễn Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị C mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản sau: Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo 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, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và các Giấy triệu tập đương sự nhiều lần nhưng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị C vẫn vắng mặt, không có bất kỳ văn bản nào thể hiện ý kiến hay yêu cầu của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không giao nộp cho Tòa án bất kỳ tài liệu chứng cứ nào. Căn cứ khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự thì bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nói trên đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình, nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh được theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử căn cứ vào những tài liệu chứng cứ đã thu thập được để giải quyết vụ án. Do đó, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Nguyễn Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Ngọc T đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng mời tham gia phiên tòa, tuy nhiên ông Vũ Ngọc T vắng mặt. Do đó, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Vũ Ngọc T.

Nguyên đơn bà Trương Thị Thanh H có người đại diện theo ủy quyền là bà Phan Thị V và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Anh H, bà Nguyễn Thị Hồng H, ông Phạm Văn T có đơn xin vắng mặt tại Tòa nên căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Anh H, bà Nguyễn Thị Hồng H, ông Phạm Văn T.

[5] Nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cùng sự trình bày của nguyên đơn nội dung vụ án được thể hiện như sau: Ngày 27/03/2020, ông Nguyễn Văn T đã chuyển nhượng thửa đất số 546, tờ bản đồ 74, địa chỉ: xã Vĩnh Lộc B,

huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, với diện tích 2.000m^2 cho bà Trương Thị Thanh H, giá chuyển nhượng là: 1.890.000.000 (Một tỷ tám trăm chín mươi triệu) đồng. Bà H đã giao đủ tiền cho ông T tuy nhiên ông T không T hành thủ ký công chứng và sang tên cho bà H.

[6] Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp:

Căn cứ Công văn số 3740/CNBC-LT ngày 12/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: *"Thửa đất số 546, tờ bản đồ số 74 (tài liệu BĐĐC) xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận số CS009178 ngày 22/12/2016 cho ông Vũ Ngọc T, có nguồn gốc: Do bộ bà Nguyễn Thị G sử dụng và đã được UBND huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận số 1018QSDĐ/Q2, đến năm 2016 bà Nguyễn Thị G chuyển nhượng cho ông Vũ Ngọc T (kèm theo Hợp đồng chuyển nhượng)".*

Căn cứ Công văn số 4803/PC03-Đ9 ngày 22/4/2022 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra – Công an Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: *" Căn cứ kết quả điều tra, xác minh đối với đơn tố giác của 24 cá nhân cùng tố cáo Nguyễn Văn T, sinh năm 1975, thường trú tại số 806 Vĩnh Lộc, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh có hành vi lừa đảo, chiếm đoạt tài sản thông qua ký kết Hợp đồng đặt cọc mua bán đất nền tại xã Vĩnh Lộc A, Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh. Ngày 13/11/2020, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an TP. Hồ Chí Minh đã Khởi tố vụ án hình sự "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản", quy định tại Điều 174 Bộ luật hình sự năm 2015 để điều tra, xử lý. Đến ngày 12/3/2021, Cơ quan điều tra đã ra Quyết định Khởi tố bị can, Lệnh bắt bị can để tạm giam đối với Nguyễn Văn T về tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" và được Viện kiểm sát nhân dân TP. Hồ Chí Minh phê chuẩn. Ngày 21/4/2021, Cơ quan điều tra đã thi hành Lệnh bắt bị can để tạm giam đối với Nguyễn Văn T để phục vụ công tác điều tra".*

* Xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2020 ký giữa ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị Thanh H, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2020 ký giữa ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị Thanh H: Hai bên giao dịch bằng hợp đồng viết tay, không có công chứng, tại thời điểm giao dịch này ông T không phải là chủ sử dụng thửa đất số 546, tờ bản đồ 74, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định điều kiện 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 như sau: " *Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây*: *a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai".*

Do đó, giao dịch chỉ có hiệu lực đầy đủ khi thỏa mãn các điều kiện theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015 như sau:

"1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;

b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;

c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

2. 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."

Xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2020 ký giữa ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị Thanh H đã vi phạm điều cấm theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 117 Bộ luật dân sự 2015 nên bị vô hiệu. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2020 ký giữa ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị Thanh H vô hiệu là có cơ sở chấp nhận.

[7]. Về xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu: Căn cứ quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 như sau:

"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. 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".

Căn cứ vào "Giấy giao nhận tiền và giấy tờ liên quan" ngày 27/3/2020 do Nguyên đơn cung cấp thể hiện nguyên đơn đã giao đủ cho bị đơn số tiền là 1.890.000.000 đồng, vì vậy, cần buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 1.890.000.000 đồng, do nguyên đơn chưa nhận phần đất trên nên không có nghĩa vụ phải giao trả lại đất cho bị đơn.

[8] Xét về lỗi của các bên khi tham gia giao dịch dân sự: Hội đồng xét xử xét thấy cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi, khi giao dịch hai bên đều biết ông T không phải chủ sử dụng thửa đất trên nhưng vẫn tiến hành giao dịch chuyển nhượng là cố tình vi phạm điều cấm của pháp luật trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 03TA-HBC/06/24/CTM của Công ty TNHH Thẩm định giá và Giám định Chân Trời Mới lập ngày 28/06/2024, Hội đồng định giá đã định giá tài sản tranh chấp theo yêu cầu của nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất là 5.103.189.000 đồng.

Căn cứ điểm c.3 mục 2.3 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quy định: *"Khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Tòa án cần xác định thiệt hại gồm: Khoản tiền mà bên chuyển nhượng phải bỏ ra để khôi phục lại tình trạng ban đầu của diện tích đất do bên nhận chuyển nhượng đã làm huỷ hoại đất; khoản tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã đầu tư để cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình, tài sản, cây lâu năm… trên đất. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thỏa thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 379 Bộ luật dân sự để bảo đảm thực hiện hợp đồng thì thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có."*

Thiệt hại xảy ra là: Do có sự chênh lệch giá trị chuyển nhượng vào thời điểm năm 2020 và thời điểm xét xử là 5.103.189.000 đồng – 1.890.000.000 đồng = 3.213.189.000 đồng.

- Do hai bên đều có lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu nên mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại phát sinh do giao dịch dân sự là 3.213.189.000 đồng : 2 = 1.606.594.500 đồng.

- Như vậy nghĩa vụ pháp lý mà hai bên phải thực hiện như sau: Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T phải trả cho nguyên đơn bà Trương Thị Thanh H số tiền là: 1.890.000.000 đồng vốn gốc + 1.606.594.500 đồng thiệt hại = 3.496.594.500 đồng.

[9] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Thanh H được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Thành có trách nhiệm trả lại cho bà Trương Thị Thanh H chi phí mà bà H đã nộp gồm:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là: 2.000.000 (Hai triệu) đồng theo phiếu thu ngày 22/12/2023 của Tòa án nhân huyện Bình Chánh.

- Chi phí đo vẽ tài sản tranh chấp là: 14.400.000 (Mười bốn triệu bốn trăm ngàn) đồng theo phiếu thu ngày 22/02/2024 của Công ty TNHH Đo đạc – Thiết kế - Xây dựng – Dịch vụ Bất động sản Hoàng Long.

- Chi phí định giá tài sản là: 29.800.000 (Hai mươi chín triệu tám trăm ngàn) đồng theo phiếu thu ngày 01/7/2024 của Công ty TNHH Thẩm định giá và Giám định Chân Trời Mới.

[10] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 36; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 91; Điều 147; Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166; Điều 184; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 và khoản 3 Điều 228; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 131, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trương Thị Thanh H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2020 ký giữa ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị Thanh H đối với thửa đất số 546, tờ bản đồ 74, tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả lại cho bà Trương Thị Thanh H số tiền gốc đã nhận là 1.890.000.000 (Một tỷ tám trăm chín mươi triệu) đồng và bồi thường thiệt hại cho bà H số tiền là 1.606.594.500 đồng. Tổng cộng là 3.496.594.500 (Ba tỷ bốn trăm chín mươi sáu triệu năm trăm chín mươi bốn nghìn năm trăm) đồng.

2. Buộc bà Trương Thị Thanh H trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 628337, số vào sổ cấp GCN: CS009178 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/12/2016 cho ông Nguyễn Văn T.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bị đơn ông Nguyễn Văn T phải chịu 101.931.890 (Một trăm lẻ một triệu chín trăm ba mươi mốt ngàn tám trăm chín mươi) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Hoàn lại cho bà Trương Thị Thanh H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 34.350.000 (Ba mươi bốn triệu ba trăm năm mươi ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0080880 ngày 21/01/2021; số tiền 8.500.000 (Tám triệu năm trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0040849 ngày 30/3/2022 và số tiền 24.998.917 (Hai mươi bốn triệu, chín trăm chín mươi tám ngàn, chín trăm mười bảy) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số BLTU/24P/0051874 ngày 13/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng cộng là 67.848.917 (Sáu mươi bảy triệu, tám trăm bốn mươi tám ngàn, chín trăm mười bảy) đồng.

4. Về chi phí tố tụng:

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T phải hoàn lại cho nguyên đơn bà Trương Thị Thanh H số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 (Hai triệu) đồng theo phiếu thu ngày 22/12/2023 của Tòa án nhân huyện Bình Chánh. Chi phí đo vẽ tài sản tranh chấp là: 14.400.000 (Mười bốn triệu bốn trăm ngàn) đồng theo phiếu thu ngày 22/02/2024 của Công ty TNHH Đo đạc – Thiết kế - Xây dựng – Dịch vụ Bất động sản Hoàng Long. Chi phí định giá tài sản là: 29.800.000 (Hai mươi chín triệu tám trăm ngàn) đồng theo phiếu thu ngày 01/7/2024 của Công ty TNHH Thẩm định giá và Giám định Chân Trời Mới. Tổng cộng là 46.200.000 (Bốn mươi sáu triệu hai trăm ngàn) đồng.

Trường hợp ông Nguyễn Văn T chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bà Trương Thị Thanh H đối với tất cả các khoản tiền trên thì ông Nguyễn Văn T còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về quyền kháng cáo: Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết theo quy định pháp luật.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014)./.

Nơi nhận:
- VKSND H. Bình Chánh;
- Chi cục THADS H. Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.



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

Trần Thị Thanh Huyền