

Bản án số: 394/2024/DS-PT
Ngày: 07-5-2024
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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Uông Văn Tuấn
Các Thẩm phán: Ông Lê Ngọc Tường
Bà Lê Thị Anh Minh

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Dương Thị Huyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:* Bà Nguyễn Thị Tố Quyên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 07 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 202/DS-PT ngày 26 tháng 02 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 4326/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1270/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 4442/2024/QĐPT ngày 09/4/2024, giữa:

Nguyên đơn: Ông Huỳnh C, sinh năm 1988 (có mặt).

Địa chỉ: E đường D, tổ H, khu phố D, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Trương Tuấn V, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Căn hộ A T, số I N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành Â, sinh năm 1989 (có mặt).

Địa chỉ: Căn hộ A T, số I N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số công chứng 002199 quyền số 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 10/5/2023 tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty TNHH T2.

Địa chỉ trụ sở chính: 277 L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thành Â, sinh năm 1989 (có mặt).

Địa chỉ: Căn hộ A T, số I N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Giấy ủy quyền ngày 09/6/2023).

2. Bà Huỳnh Thị Ái T, sinh năm 1986 (có mặt).

Địa chỉ: E đường D, tổ H, khu phố D, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Lê Thị Thu G, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Căn hộ A T, số I N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành Â, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Căn hộ A T, số I N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số công chứng 002197 quyền số 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 10/5/2023 tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ghi ngày 24/6/2020, Đơn khởi kiện bổ sung ghi ngày 16/7/2020, ngày 29/7/2020, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Huỳnh C trình bày:

Tháng 9 năm 2015, ông có đặt cọc mua 01 nền đất lô A11 Dự án Khu dân cư I, tại địa chỉ hẻm C L, phường L, Quận I của ông Trương Tuấn V. Hai bên không làm hợp đồng đặt cọc.

Ngày 21/9/2015, ông đã nộp số tiền cọc là 10.000.000 đồng cho Công ty TNHH T2 theo Phiếu thu ngày 21/9/2015. Ngày 28/9/2015, ông nộp tiếp số tiền cọc 20.000.000 đồng cho Công ty TNHH T2 theo Phiếu thu ngày 28/9/2015.

Sau khi đặt cọc, ngày 05/10/2015, ông và ông Trương Tuấn V ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở không có tài sản gắn liền với đất số 31/2015/HĐCN-618, theo đó: Ông V cam kết sẽ chuyển nhượng cho ông lô đất ở số A11 theo sơ đồ phân lô (không có xác nhận hay phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền) với diện tích 68,73 m² giá chuyển nhượng là 652.900.000 đồng, địa chỉ nền đất tại hẻm C L, phường L, Quận I (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Tiến độ thanh toán theo hợp đồng thỏa thuận như sau:

Đợt 1: Thanh toán 40% tổng giá trị hợp đồng, tương đương với số tiền 261.160.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng này.

Đợt 2: Thanh toán 55% tổng giá trị hợp đồng tương đương với số tiền 359.095.000 đồng, ngay sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng (90 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 1).

Đợt 3: Thanh toán 5% còn lại, tương đương số tiền 32.645.000 đồng khi bên ông V giao sổ cho bên ông.

Thực hiện thỏa thuận, ông đã thanh toán cho phía ông V số tiền 620.255.000 đồng theo các lần nộp tiền cho Công ty TNHH T2 (bên ông V ủy quyền thu tiền hộ) như sau:

- Ngày 05/10/2015, nộp 231.160.000 đồng, cộng với 10.000.000 đồng tiền cọc tôi nộp ngày 21/9/2015 và 20.000.000 đồng tiền cọc tôi nộp ngày 28/9/2015, tổng cộng là 261.160.000 đồng, tương đương với 40% tổng giá trị hợp đồng.

- Ngày 25/5/2018, ông nộp 359.095.000 đồng tương đương với 55% tổng giá trị hợp đồng.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng, ngay sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng ông mới thanh toán đợt 2, tuy nhiên ông đã thanh toán tiền đợt 2 theo yêu cầu của ông V dù hai bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng tại phòng công chứng và cũng chưa bàn giao đất.

Trong hợp đồng không thể hiện và ông cũng không biết phần đất chuyển nhượng này thuộc thửa nào. Sau này ông biết phần đất này ông V đã được cấp giấy chứng nhận chứ cũng không biết phần đất này có đủ điều kiện để được chuyển nhượng hay không. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông V có đưa cho ông sơ đồ phân lô, giấy phép xây dựng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 318074, sổ vào sổ cấp GCN: CH 02044, CH 02043 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 04/5/2013 đã cập nhật chuyển nhượng cho ông Trương Tuấn V ngày 19/12/2014. Khi đó, Dự án còn đang làm đường và một số công trình đang xây dựng, chưa hoàn thành.

Trong hợp đồng cũng có nội dung: Ông V ủy quyền cho Công ty TNHH T2 thu hộ tiền khi bên ông thanh toán theo các đợt của hợp đồng và trong thời gian thực hiện hợp đồng phía ông V sẽ tiến hành lập hồ sơ và ký kết hợp đồng chuyển nhượng chính thức tại phòng công chứng. Ngoài ra, trong hợp đồng các bên còn thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ của các bên.

Do phía ông V không thực hiện việc chuyển nhượng đất nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông V phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở không có tài sản gắn liền với đất số 31/2015/HĐCN-618 ngày 05/10/2015 bao gồm cả việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng, tách thửa, kê khai thuế và sang tên cho ông theo quy định của pháp luật đối với phần đất có diện tích là 68,73 m² thuộc một phần thửa 567, tờ bản đồ số 2, phường L, Quận I (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh (theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 13/6/2023 thì diện tích phần đất chỉ có 68,6 m²), ông sẽ thanh toán hết cho ông V số tiền còn lại là 32.205.000 đồng ngay sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông.

Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2015, ông yêu cầu ông V trả lại số tiền là 620.255.000 đồng và bồi thường số tiền 620.255.000 đồng; tổng cộng là 1.240.510.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 10/12/2020, bị đơn ông Trương Tuấn V cũng là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH T2 trình bày:

Vào năm 2015, Công ty TNHH T2 (gọi tắt là Công ty T2) cùng với các đơn vị khác có thực hiện môi giới chuyển nhượng 1 phần đất nền thuộc thửa 567, 568 tờ bản đồ số 2, phường L, Quận I theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC326225, số vào sổ cấp GCN CS07105 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 04/02/2016.

Vào ngày 05/10/2015, ông có ký hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô A11 cho ông Huỳnh C với giá trị hợp đồng là 652.900.000 đồng với hiện trạng thửa đất thuộc đất ở đô thị, đã được duyệt hạ tầng và được phép xây dựng theo quy định do Công ty T2 làm chứng, thu hộ tiền và thực hiện các thủ tục pháp lý sang tên, tách thửa.

Quá trình mở rộng hẻm 360 từ đường L vào khu đất có bề rộng 5m theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân Quận I không thể thi công do người dân địa phương không đồng ý cho cải tạo, mở rộng, nâng đường, chỉnh trang... Phía công ty cũng nhờ các cơ quan chức năng can thiệp nhưng vẫn không thể nghiệm thu hạ tầng. Ngoài việc không thể làm theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân Quận I, công ty đã đóng tiền sử dụng đất, xin hạ tầng, tiến hành đổ đất, thi công lắp đặt hệ thống điện nước hoàn chỉnh đến nay chi phí đã đội lên rất nhiều nhưng vẫn không thể tiến hành nghiệm thu gây thiệt hại không nhỏ. Số tiền đã thu của khách hàng mà Công ty T2 thu hộ không đủ để bù đắp những chi phí mà công ty đã bỏ ra.

Với những lý do cơ bản trên, việc hoàn thiện sang tên cho ông C là không thể thực hiện và nằm ngoài sự chủ động của công ty. Do vậy ông đề nghị phía ông C bàn bạc và đưa ra phương án giải quyết tốt nhất cho cả hai bên.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Trương Tuấn V do ông Nguyễn Thành Á là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông thống nhất với trình bày của phía nguyên đơn về việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất ở lô số A11 theo sơ đồ phân lô có diện tích 68,73 m² thuộc 01 phần thửa 529, 531 tờ bản đồ số 2, phường L, Quận I nay là 01 phần thửa 567 tờ bản đồ số 2, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh theo các bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 13/6/2023, ngày 08/11/2023. Phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông V đã được cấp. Giấy chứng nhận này hiện nay ông V đang giữ, không cầm cố, thế chấp hay chuyển nhượng...cho ai. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông V chưa được Ủy ban nhân dân Quận I cũ thỏa thuận đầu tư hạ tầng kỹ thuật, chưa hoàn thiện cơ sở hạ tầng và chưa làm thủ tục tách thửa phần đất chuyển nhượng.

Phía bị đơn đã nhận của nguyên đơn số tiền 620.255.000 đồng theo các đợt thanh toán như nguyên đơn trình bày. Bị đơn chưa giao đất cho nguyên đơn sử dụng. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện thủ tục pháp lý tách thửa sang tên thì phát sinh vấn đề do quá trình mở rộng hẻm 360 từ đường L vào khu đất có

bề rộng 5m theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân Quận I không thể thực hiện được vì người dân không đồng ý cải tạo, mở rộng, nâng đường và chỉnh trang. Phía bị đơn cũng đã nhờ cơ quan chức năng can thiệp nhưng đến nay vẫn không thể tiếp tục thi công con đường này do đó không thể nghiệm thu cơ sở hạ tầng được nên không thể thực hiện việc tách thửa sang tên phần đất trên theo yêu cầu của phía nguyên đơn được. Việc này nằm ngoài sự chủ động của bị đơn. Do việc tách thửa không thể thực hiện được nên với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bị đơn đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở không có tài sản gắn liền với đất số 31/2015/HĐCN-618 ngày 05/10/2015 giữa nguyên đơn và bị đơn về việc cam kết chuyển nhượng nền đất ký hiệu A11 theo bản vẽ phân lô với diện tích 68,73m² giá chuyển nhượng là 652.900.000 đồng, địa chỉ nền đất thuộc thửa 567 tờ bản đồ số 2, tại địa chỉ hẻm C L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền bị đơn đã nhận là 620.255.000 đồng.

- Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường 620.255.000 đồng thì bị đơn không đồng ý, bị đơn chỉ đồng ý bồi thường cho nguyên đơn số tiền lãi tính trên số tiền 620.255.000 đồng mà nguyên đơn đã nộp cho bị đơn theo mức lãi suất của ngân hàng với số tiền là 150.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH T2 do ông Nguyễn Thành Á là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông thống nhất với các ý kiến ông đã trình bày với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trương Tuấn V.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu G do ông Nguyễn Thành Á là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông thống nhất với các ý kiến ông đã trình bày với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trương Tuấn V.

Tại bản tự khai ngày 27/11/2020, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ánh T1 trình bày: Bà là vợ của ông Huỳnh C. Việc ông C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với ông V bà có biết. Bà thống nhất với nội dung khởi kiện và không có yêu cầu gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 4326/DS-PT ngày 15 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, quyết định:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh C yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở không có tài sản gắn liền với đất số 31/2015/HĐCN-618 ngày 05/10/2015 giữa ông Huỳnh C và ông Trương Tuấn V về việc cam kết chuyển nhượng nền đất ký hiệu A11 theo bản vẽ phân lô với diện tích 68,73 m², địa chỉ nền đất thuộc thửa 567 tờ bản đồ số 2, tại địa chỉ hẻm C L, phường L, Quận I nay là thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở không có tài sản

gắn liền với đất số 31/2015/HĐCN-618 ngày 05/10/2015 giữa ông Huỳnh C và ông Trương Tuấn V về việc cam kết chuyển nhượng nền đất ký hiệu A11 theo bản vẽ phân lô với diện tích 68,73 m² thuộc thửa 567 tờ bản đồ số 2, tại hẻm C L, phường L, Quận I nay là thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh C: Buộc ông Trương Tuấn V phải trả lại cho ông Huỳnh C số tiền đã nhận là 620.255.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông Huỳnh C với số tiền là 620.255.000 đồng, tổng cộng là 1.240.510.000 đồng, trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/11/2023, ông Trương Tuấn V kháng cáo cho rằng sau khi ký hợp đồng ông thực hiện thủ tục tách thửa thì mới biết đất không đủ điều kiện tách thửa, đề nghị sửa bản án sơ thẩm về phần bồi thường.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ý kiến của ông A đại diện cho V: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của ông C về việc buộc ông V bồi thường thiệt hại số tiền 620.255.000 đồng.

- Ý kiến của ông C và bà H: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo ông V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở không có tài sản gắn liền với đất số 31/2015/HĐCN-618 ngày 05/10/2015 giữa ông Huỳnh C và ông Trương Tuấn V vô hiệu cả hình thức và nội dung.

Lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là của cả hai bên. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Trương Tuấn V phải trả lại cho ông Huỳnh C số tiền 620.255.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 620.255.000 đồng, tổng cộng là 1.240.510.000 đồng là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo ông V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở không có tài sản gắn liền với đất số 31/2015/HĐCN-618 ngày 05/10/2015 giữa ông Huỳnh C và ông Trương Tuấn V chưa được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 500, Điều 501 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 167

Luật Đất đai 2014.

[2] Về nội dung: Căn cứ Văn bản số 2420/UBND-QLĐT ngày 30/10/2015 của Ủy ban nhân dân Quận I, Văn bản số 3640/UBND-TNMT ngày 01/7/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố T, căn cứ lời trình bày của các đương sự cơ sở xác định:

Tại thời điểm xác lập giao dịch chuyển nhượng, diện tích 68,73 m², thuộc một phần Thửa 529 và 531, Tờ bản đồ số 2, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Trương Tuấn V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH02044, CH 02043 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 04/5/2013, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trương Tuấn V ngày 19/12/2014. Và phần đất này chưa được Ủy ban nhân dân Quận I thỏa thuận phương án đầu tư hạ tầng kỹ thuật, chưa đảm bảo được hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và kết nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật hiện hữu nên chưa đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 30/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố H nên không thuộc trường hợp được phép chuyển nhượng theo quy định tại khoản 2 Điều 168, khoản 1 Điều 188, Điều 194 của Luật Đất đai 2014; Điều 41 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành luật đất đai.

Đến thời điểm hiện nay, phần đất chưa nghiệm thu và bàn giao hệ thống hạ tầng kỹ thuật đầu tư nên chưa đủ điều kiện để được tách thửa theo quy định tại Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố H nên không thuộc trường hợp được phép chuyển nhượng theo quy định tại khoản 2 Điều 168, khoản 1 Điều 188, Điều 194 của Luật đất đai 2014; khoản 17 Điều 1 của Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 sửa đổi bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai.

Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở không có tài sản gắn liền với đất số 31/2015/HĐCN-618 ngày 05/10/2015 giữa ông Huỳnh C và ông Trương Tuấn V về việc cam kết chuyển nhượng nền đất nói trên là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.3 Về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu:

Nguyên đơn nhận chuyển nhượng nền đất ký hiệu A11 theo bản vẽ phân lô với diện tích 68,73 m², địa chỉ nền đất tại hẻm C L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh của bị đơn thông qua hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay, không có công chứng hoặc chứng thực. Nền đất nhận chuyển nhượng cũng chỉ có sơ đồ phân lô, không có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư. Khi nhận chuyển nhượng phần đất thuộc dự án phân lô bán nền nhưng nguyên đơn không biết phần đất mình nhận chuyển nhượng thuộc thửa nào, tờ bản đồ nào, không tìm hiểu về tính pháp lý của dự án tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền cũng như việc phần đất nhận chuyển nhượng có đủ điều kiện để được chuyển nhượng hay không?

Bị đơn biết rõ toàn bộ khu đất thuộc dự án chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, phần đất chuyển nhượng chưa đủ điều kiện để tách thửa, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với từng nền đất nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền đất cho nguyên đơn.

Từ những nhận định trên cho thấy, nguyên đơn và bị đơn cùng có lỗi tương đương nhau trong việc làm cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 31/2015/HĐCN-618 ngày 05/10/2015 giữa nguyên đơn và bị đơn bị vô hiệu.

[2] Về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở không có tài sản gắn liền với đất số 31/2015/HĐCN-618 ngày 05/10/2015:

Như đã nhận định ở trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở không có tài sản gắn liền với đất số 31/2015/HĐCN-618 ngày 05/10/2015 giữa ông Huỳnh C và ông Trương Tuấn V là vô hiệu, do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

[3] Về yêu cầu buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 620.255.000 đồng:

Theo các phiếu thu ngày 21/9/2015, ngày 28/9/2015, ngày 05/10/2015, ngày 25/5/2018 (BL 79-82), và sự thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa có cơ sở xác định ông V đã nhận của ông C số tiền chuyển nhượng tổng cộng là 620.255.000 đồng.

Do Hợp đồng vô hiệu nên căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015: *“Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận”*.

Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông V trả lại số tiền đã nhận tổng cộng là 620.255.000 đồng là có căn cứ.

[4] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền 620.255.000 đồng:

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 19/9/2023, diện tích 68,73 m² trị giá là 68,73m² x 30.000.000 đồng = 2.061.900.000 đồng.

Giá trị chuyển nhượng của phần đất theo các bên thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2015 là 652.900.000 đồng

Theo hướng dẫn tại điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 và điểm a, điểm b tiểu mục 2.4 mục 2 Phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì thiệt hại được xác định là khoản chênh lệch giá giữa giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử là 2.061.900.000 đồng với giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận là 652.900.000 đồng. Do hai bên có lỗi ngang nhau trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên đều phải chịu ½ giá trị thiệt hại tính trên tỷ lệ số tiền chuyển nhượng mà ông C đã thanh toán là 95% tương đương 2.061.900.000 đồng x 95% = 1.958.805.000

đồng. Như vậy, ông V bồi thường là (1.958.805.000 đồng – 620.255.000 đồng): 2 = 669.275.000 đồng. Ông C yêu cầu bồi thường số tiền 620.255.000 đồng là có lợi cho ông V.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông V bồi thường số tiền 620.255.000 đồng là có lợi cho ông V.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 123, khoản 1 Điều 131, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167, Điều 168, Điều 188 và Điều 194 Luật Đất đai năm 2014;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ Điều 29 của 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: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trương Tuấn V, giữ nguyên bản án sơ thẩm như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh C yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở không có tài sản gắn liền với đất số 31/2015/HĐCN-618 ngày 05/10/2015 giữa ông Huỳnh C và ông Trương Tuấn V về việc cam kết chuyển nhượng nền đất ký hiệu A11 theo bản vẽ phân lô với diện tích 68,73 m², địa chỉ nền đất thuộc thửa 567 tờ bản đồ số 2, tại địa chỉ hẻm C L, phường L, Quận I nay là thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở không có tài sản gắn liền với đất số 31/2015/HĐCN-618 ngày 05/10/2015 giữa ông Huỳnh C và ông Trương Tuấn V về việc cam kết chuyển nhượng nền đất ký hiệu A11 theo bản vẽ phân lô với diện tích 68,73 m² thuộc thửa 567 tờ bản đồ số 2, tại hẻm C L, phường L, Quận I nay là thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh C: Buộc ông Trương Tuấn V phải trả lại cho ông Huỳnh C số tiền đã nhận là 620.255.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông Huỳnh C số tiền là 620.255.000 đồng, tổng cộng là 1.240.510.000 đồng.

3. Ông Trương Tuấn V phải trả cho ông Huỳnh C $\frac{1}{2}$ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và $\frac{1}{2}$ chi phí định giá tài sản với số tiền là 5.000.000 đồng.

4. Kể ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh C phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.058.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2019/046698 ngày 28/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9 (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức), hoàn lại cho ông C số tiền 14.758.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Huỳnh C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.562.850 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2023/0005231 ngày 02/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn ông Trương Tuấn V phải chịu án phí sơ thẩm là 49.215.300 đồng.

Bị đơn ông Trương Tuấn V phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông V đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2023/0001848 ngày 19/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, ông V đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 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.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND thành phố Thủ Đức;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Uông Văn Tuấn