

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: 56/2025/DS-ST
Ngày: 21-01-2025
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

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Long Toàn

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Văn Nguyễn;
- Ông Vũ Huy Hoàng;

- Thư ký phiên tòa: Ông Đào Văn Long – 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.

Ngày 21 tháng 01 năm 2025 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khôngai vụ án dân sự thụ lý số: 778/2023/TLST-DS ngày 25 tháng 12 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và Quyết định hoãn phiên tòa số: 843/2024/QĐST-DS ngày 26/12/2024, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Đỗ Duy T, sinh năm: 1982

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

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Vũ Thị H, sinh năm 2000 và ông Trần Đăng

Q

Địa chỉ: phường T, quận T, Tp.HCM

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn C, sinh năm: 1950

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

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

1. Bà Hồ Thị M, sinh năm 1954;

2. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1981;

3. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: Xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh

4. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1985
Địa chỉ: Xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh
5. Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1976;
6. Ông Nguyễn B, sinh năm 1970
Cùng địa chỉ: Xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh
7. Bà Bùi Thị T, sinh năm 1984
Địa chỉ: xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khônggởi kiện ngày 23/11/2023 và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đỗ Duy T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Vũ Thị H trình bày:

Ngày 01/10/2023, ông Đỗ Duy T có nhận chuyển nhượng một phần đất từ ông Phạm Văn C theo “Giấy mua bán đất” ký ngày 01/10/2023 với nội dung là ông Phạm Văn C đồng ý chuyển nhượng cho ông T 01 phần đất có diện tích chuyển nhượng là 60 m² (ngang 4m, dài 15m) thuộc 01 phần thửa 244, tờ bản đồ số 12 bản đồ địa chính xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: P111211 do UBND huyện Bình Chánh cấp cho hộ ông Phạm Văn C ngày 11/04/2021 với giá chuyển nhượng là 725.000.000 đồng (B trăm hai mươi lăm triệu đồng).

Việc thanh toán chia làm 02 lần cụ thể như sau:

Lần một vào ngày 18/09/2023, ông T đã đặt cọc mua thửa đất trên với số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) cho ông Phạm Văn C bằng hình thức đưa tiền mặt và cả hai ký tay “Giấy nhận cọc”. Sau đó hai bên thỏa thuận sau 30 ngày sẽ tiếp tục thanh toán số tiền còn lại là 625.000.000 đồng (sáu trăm hai mươi lăm triệu đồng) và ông Phạm Văn C sẽ bàn giao đất cho ông T.

Lần hai vào ngày 01/10/2023, thực hiện đúng theo thỏa thuận của hai bên ông T đã giao cho ông Phạm Văn C số tiền còn lại là: 625.000.000 đồng (Sáu trăm hai mươi lăm triệu đồng) để thực hiện hoàn tất thủ tục chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất trên. Toàn bộ các giấy tờ mua bán giữa ông T và ông C đều là giấy tờ tay, chỉ ký tên, điểm chỉ và không công được công chứng, chứng thực.

Theo Hợp đồng thì phần đất ông T nhận chuyển nhượng thuộc 01 phần đất thuộc 01 phần thửa đất 244, tờ bản đồ số 12 bản đồ địa chính xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, mục đích sử dụng là đất ở nhưng không nhận đất thì phần đất thuộc 01 phần thửa đất 242 tờ bản đồ số 12, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm và đã hết thời hạn sử dụng đất.

Ông T mua đất với mục đích là xây dựng nhà để vợ con có nơi sinh sống nhưng sau không nhận đất, ông T mới phát hiện ra phần đất này đã hết thời gian sử dụng, mục đích sử dụng đất là đất nông nghiệp không công được xây

dựng nhà ở. Mặt không gác thửa đất này hiện nay cũng đã hết thời gian sử dụng nên ông C không có quyền để chuyển nhượng phần đất này cho ông T không nên cho mục đích chuyển nhượng phần đất này của hai bên không thể thực hiện được. Căn cứ vào điều 408 Bộ Luật Dân Sự 2015 thì hợp đồng này vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

Nhận thấy, hành vi của ông Phạm Văn C đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đỗ Duy T. Do đó, ông Đỗ Duy T không khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Tuyên bố “Giấy mua bán đất” ký ngày 01/10/2023 giữa ông Đỗ Duy T với ông Phạm Văn C là vô hiệu.

2. Buộc ông Phạm Văn C phải trả lại cho ông Đỗ Duy T số tiền là: 725.000.000 đồng (Bằng chữ: B trăm hai mươi lăm triệu đồng) .

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H trình bày:

Gia đình bà Phạm Thị H gồm: Ông Phạm Văn C là ba bà H; bà Hồ Thị M là mẹ bà H, bà Phạm Thị H1, bà Phạm Thị T là chị bà H, bà Phạm Thị H và ông Phạm Văn H là em bà H

Bà Phạm Thị H có nghe ba bà H là ông C nói ông C cần tiền để chữa bệnh nên đã rao bán phần đất của gia đình và ông T có đến xem đất 3 đến 4 lần, sau đó ông T đồng ý mua nên ông T đã ký Hợp đồng đặt cọc với ông C, việc này gia đình biết và đồng ý để ông C bán phần đất cho ông T lấy tiền chữa bệnh. Về số tiền mua bán, bà H không biết. Không nhận cọc, bà H có mặt do nhà bà H bán nước, bà H nghe nói ông B nhận tiền thay cho ông C, bà H cũng không biết số tiền cọc. Ngày làm Hợp đồng mua bán, ông T nhờ bà H viết Hợp đồng mua bán, bà H có viết nội dung Hợp đồng mua bán, còn việc ký tên, giao tiền bà H không biết vì bà H đã chở bà M đi khám bệnh. Việc mua bán phần đất trên của ông C và ông T, bà H đồng ý, còn về số tiền chuyển nhượng, bà H nghe nói ông B (anh rể) nhận và giao lại cho ông C. Việc không khởi kiện và yêu cầu của ông T, bà H không đồng ý. Vì số tiền ông C nhận được của ông T, ông C đã sử dụng hết vào việc chữa bệnh và trả nợ. Gia đình bà H không có điều kiện để trả lại. Nếu ông T đồng ý thì gia đình sẽ trả dần dần cho ông T 2.000.000 đồng/tháng cho đến khi nào hết số tiền mà ông C đã nhận được. Vì gia đình bà H là lao động tự do, gia đình bà H cũng ở trên phần đất đó nên bà H sẽ không gác phứt đến khi nào hết số tiền ông C đã nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị M và bà Phạm Thị H1 trình bày:

Vào tháng 9 năm 2023 gia đình bà M và bà H1 có đồng ý để cho ông Phạm Văn C ký tên trong giấy mua bán đất tại thửa số: 242, tờ bản đồ số 12 thuộc ấp 6B, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Đỗ Duy T với giá: 725.000.000 đồng. Gia đình bà M và bà H1 đã nhận đủ tiền trong hợp đồng vào ngày 01/10/2023

Không đi đặt cọc ông B có cho ông T xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông T có chụp hình Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nói đưa cho người đó xem giúp nên việc ông T nói không công cho xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sai. Quá trình mua bán phần đất trên bà H1 biết, số tiền mua bán 725.000.000 đồng, gia đình trả cho cô đất 5.000.000 đồng. Còn lại nhận được 720.000.000 đồng, số tiền trên do bà H1 và chồng ông B nhận thay cho ông C và đã giao toàn bộ số tiền trên cho ông C. Ông C đã sử dụng số tiền để chữa bệnh và trả nợ. Nếu ông T đồng ý thì gia đình sẽ trả dần cho ông T 2.000.000 đồng cho đến không đi trả xong số tiền 725.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H trình bày:

Không đi ông Đỗ Duy T mua đất, ông T có đi xem đất đầy đủ. Việc sai thửa đất là do gia đình ông H biết rõ nhưng mà ông T đồng ý mua phần đất mà gia đình ông H rao bán. Quá trình mua bán phần đất trên giữa ông T và ông C, ông H có biết, số tiền mua bán bao nhiêu ông H không công rõ và có nghe cho cô đất: 5.000.000 đồng, số tiền trên do bà H1 và chồng là ông B nhận thay cho ông C. Ông H thừa nhận ông C đã nhận của ông T số tiền là: 725.000.000 đồng. Ông C đã sử dụng hết vào việc chữa bệnh và trả nợ. Gia đình bà H không công có điều kiện trả nợ. Ông H không công đồng ý yêu cầu không đòi kiện của ông T. Nếu ông T đồng ý thì gia đình sẽ giải quyết trả dần dần cho ông T 2.000.000 đồng/tháng cho đến không đi nào hết nợ. Nếu ông T muốn nhận đất thì gia đình ông H sẽ sửa lại cho đúng thửa đất mà ông T đã nhận. Ông H không công đồng ý với nội dung mà ông T đã nêu là ông C đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến lợi ích hợp pháp của ông T, do hai bên thuận mua vừa bán chứ không công ép buộc lẫn nhau. Ông H không công đồng ý ông T nói là ông C bán đất mà bao giấy tờ, tách thửa. Tại vì ở địa phương bán đất chỉ toàn làm giấy tay

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị T trình bày:

Vợ chồng bà T1 trước đây có nhận chuyển nhượng một phần đất thuộc thửa 244, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: P111211 do UBND huyện Bình Chánh cấp cho ông Phạm Văn C ngày 11/04/2021 có diện tích chuyển nhượng là 60 m² (ngang 4m, dài 15m) với giá chuyển nhượng là 725.000.000 đồng (Bằng chữ: B trăm hai mươi lăm triệu đồng).

Trước không đi mua phần diện tích đất nêu trên, vợ chồng bà T1 đã nhiều lần hỏi ông C về giấy tờ pháp lý của thửa đất và đều được ông C thông tin lại rằng toàn bộ giấy tờ pháp lý đều đầy đủ và hợp pháp, phần đất này cũng không công nằm trong diện quy hoạch của nhà nước. Sau không đi ký kết hợp đồng xong vợ chồng bà T1 chỉ cần liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai để tách thửa và ông C sẽ hỗ trợ vợ chồng bà T1 để thực hiện thủ tục sang tên.

Tuy nhiên, chỉ sau không mang hồ sơ tới Văn phòng đăng ký đất đai để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng bà T1 mới được biết việc ký kết hợp đồng giữa vợ chồng bà T1 và ông C đã vi phạm các quy định về việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mảnh đất mà ông C chuyển nhượng cho vợ chồng bà T1 cũng không phải là đất sạch như ông C đã nói từ lúc thỏa thuận mua bán. Vợ chồng bà T1 cũng đã nhiều lần liên hệ với ông Phạm Văn C để yêu cầu ông C trả lại số tiền 725.000.000 đồng (Bằng chữ: B trăm hai mươi lăm triệu) nhưng ông C cố tình không hợp tác, con rể ông C là ông Nguyễn B cùng con gái ông C thay mặt cha đứng ra đàm phán thì thách thức kiện tụng.

Nhận thấy, hành vi của ông Phạm Văn C đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà T1. Vì vậy, bà T1 hoàn toàn đồng ý với tất cả ý kiến và yêu cầu của chồng bà T1 – ông Đỗ Duy T, cam kết không có bất kì không nại gì về sau.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Phạm Văn C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T, ông Nguyễn B vắng mặt nên không thể hiện ý kiến gì.

Tại phiên tòa hôm nay:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Vũ Thị H, ông Trần Đăng Q trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu không khởi kiện:

1. Tuyên bố “Giấy mua bán đất” ký ngày 01/10/2023 giữa ông Đỗ Duy T với ông Phạm Văn C là vô hiệu.

2. Buộc ông Phạm Văn C phải trả lại cho ông Đỗ Duy T số tiền là: 725.000.000 đồng (Bằng chữ: B trăm hai mươi lăm triệu đồng) .

Về chi phí tố tụng đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo pháp luật

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H1, ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị H trình bày: Ông bà không đồng ý yêu cầu không khởi kiện của nguyên đơn. Nếu nguyên đơn đồng ý thì gia đình ông bà sẽ trả lại số tiền 725.000.000 đồng (Bằng chữ: B trăm hai mươi lăm triệu đồng) nhưng trả hàng tháng, mỗi tháng trả 2.000.000 đồng cho đến không hết nợ.

Bị đơn ông Phạm Văn C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị M, bà Bùi Thị T đã có đơn xin xét xử vắng mặt.

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.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu không khởi kiện của nguyên đơn.

1. Tuyên bố “Giấy mua bán đất” ký ngày 01/10/2023 giữa ông Đỗ Duy T với ông Phạm Văn C là vô hiệu.

2. Buộc ông Phạm Văn C phải trả lại cho ông Đỗ Duy T số tiền là: 725.000.000 đồng (Bằng chữ: B trăm hai mươi lăm triệu đồng) .

- Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên được chấp nhận, Bị đơn phải chịu chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về án phí: Do yêu cầu của nguyên được chấp nhận, Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên do bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn, giảm án phí nên bị đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau không 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:

[1.1]. Ông Đỗ Duy T không giữ kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Văn C. 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 không quá 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Đối tượng tranh chấp là phần đất tọa lạc trên địa bàn huyện Bình Chánh, nên theo quy định tại điểm a không quá 1 Điều 35, điểm c không quá 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.

[2]. Về sự vắng mặt của các đương sự: Nguyên đơn ông Đỗ Duy T, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Vũ Thị H; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H1, ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị H có mặt; Bị đơn ông Phạm Văn C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị M, bà Bùi Thị T vắng mặt, đã có đơn xin xét xử vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T, ông Nguyễn B mặc dù được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này là phù hợp với quy định tại điểm b không quá 2 Điều 227, không quá 3 Điều 228, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về áp dụng pháp luật: Do giao dịch dân sự giữa các đương sự được giao kết, thực hiện vào năm 2023 nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013 để giải quyết vụ án.

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

[4.1]. Tòa án triệu tập bị đơn ông Phạm Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị M, bà Phạm Thị T, ông Nguyễn B, bà Bùi Thị T đến Tòa án để ghi nhận ý kiến, giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa

giải và tham gia phiên tòa giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Duy T và ông Phạm Văn C nhưng các đương sự trên khôngong 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 khôngong chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự. Mặt khôngác, theo quy định tại khôngoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: *“Một bên đương sự thừa nhận hoặc khôngong 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 khôngong phải chứng minh”*. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ yêu cầu khôngởi kiện, lời trình bày, các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và các tài liệu, chứng cứ mà Tòa án thu thập để làm chứng cứ giải quyết vụ án.

[4.2]. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đỗ Duy T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị M (là vợ của bị đơn ông Phạm Văn C), ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị H, bà Phạm Thị H1 (là con ruột của ông Phạm Văn C) đều xác định ông Đỗ Duy T và ông Phạm Văn C có ký giấy mua bán đất vào ngày 01/10/2023 và Giấy nhận cọc ngày 18/9/2023. Mặt khôngác, sau khôngngi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Phạm Văn C, ông Đỗ Duy T đã nhận đất, rào đất, trồng cây, nuôi gà và theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản đang tranh chấp ngày 23/8/2024 thì tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ, phần đất tranh chấp đang do ông Đỗ Duy T quản lý, sử dụng. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Phạm Văn C cũng khôngong có ý kiến phản đối về việc ký kết Giấy mua bán đất với ông Đỗ Duy T. Vì vậy, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định giữa ông Đỗ Duy T và ông Phạm Văn C có ký Giấy mua bán đất ngày 01/10/2023 và Giấy nhận cọc ngày 18/9/2023.

[4.3]. Về hình thức hợp đồng:

Giấy mua bán đất lập ngày 01/10/2023 giữa ông Đỗ Duy T với ông Phạm Văn C bằng giấy tay, khôngong được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền;

Tại khôngoản 2 Điều 119 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 Điều 502 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 khôngác của pháp luật liên quan...”*;

Tại Điều 167 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 ...”*..
“..việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã..”

Tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Giao dịch dân sự không công có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 của Bộ luật này thì vô hiệu*”;

Như vậy, Giấy mua bán đất ngày 01/10/2023 giữa ông Đỗ Duy T và ông Phạm Văn C là vô hiệu về mặt hình thức.

[4.4]. Về nội dung hợp đồng

[4.4.1]. Về chủ thể giao kết hợp đồng: Tại Giấy mua bán đất ngày 01/10/2023, ông Đỗ Duy T nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn C một phần đất thuộc thửa 244, tờ bản đồ số 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: P111211 do UBND huyện Bình Chánh cấp cho hộ ông Phạm Văn C ngày 11/4/2001, (cấp Quyết định số: 139/QĐ-UB ngày 27/4/1995 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh). Tại công văn số: 3785/CNBC-LT ngày 24/4/2024 về việc phúc đáp Công văn số: 1113/TAHBC ngày 08/4/2024 của TAND huyện Bình Chánh của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh, xác định thửa 244, tờ bản đồ số 12 được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: P111211 là một phần đất diện tích 1.458 m² trong số tổng diện tích 3610 m² thuộc các thửa 242 (diện tích 1.502 m²), thửa 243 (diện tích 650 m²), thửa 244 (diện tích 1.458 m²) đã cấp cho hộ ông Phạm Văn C theo Quyết định số: 139/QĐ-UB ngày 27/4/1995 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh.

Tại tài liệu sao lục tàng thư hộ không gẫu số 639 ngày 24/5/2024 của Công an huyện Bình Chánh thì vào thời điểm 27/4/1995 hộ ông Phạm Văn C có 06 nhân không gẫu thường trú, bao gồm: ông Phạm Văn C, sinh năm 1950, bà Hồ Thị M, sinh năm 1954, bà Phạm Thị H1, sinh năm 1976, bà Phạm Thị T, sinh năm 1979, ông Phạm Văn H, sinh năm 1981 và bà Phạm Thị H, sinh năm 1985.

Tại Điều 64 Nghị định 43/2024/NĐ-CP quy định: “*Hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình phải được người có tên trên giấy chứng nhận hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự ký tên.*”

Tại không gẫu 5 Điều 14 Thông tư 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 quy định: “*Người có tên trên Giấy chứng nhận hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự quy định tại Không gẫu 1 Điều 64 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP chỉ được thực hiện việc ký hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất không đã được các thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất đồng ý bằng văn bản và văn bản đó đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật.*”

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

Như vậy, phần đất thuộc thửa đất số 244, tờ bản đồ số 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: P111211 do UBND huyện Bình Chánh được cấp cho hộ gia đình ông Phạm Văn C nhưng chỉ có cá nhân ông Phạm Văn C ký tên chuyển nhượng phần đất trên cho ông Đỗ Duy T tại Giấy mua bán đất ngày 01/10/2023. Ngoài ra, các thành viên không khác trong hộ gia đình ông C vào thời điểm được cấp quyền sử dụng đất cũng không có văn bản được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật thể hiện sự đồng ý của họ cho ông Phạm Văn C ủy quyền họ thực hiện việc chuyển nhượng phần đất trên. Vì vậy, Giấy mua bán đất ngày 01/10/2023 giữa ông Đỗ Duy T và ông Phạm Văn C vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

[4.4.2]. Tại Giấy mua bán đất ngày 01/10/2023, ông Phạm Văn C chuyển nhượng cho ông Đỗ Duy T phần đất có diện tích 60 m², thuộc thửa 244 tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: P 111211. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: P 111211 cấp cho hộ ông Phạm Văn C ngày 11/4/2001 thì thửa đất số 244, tờ bản đồ số 12 là loại đất ở (ký hiệu: TV).

Tại không văn 1 Điều 5 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, quy định tại địa bàn huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thì diện tích tối thiểu của thửa đất ở hình thành và thửa đất ở còn lại sau không tách thửa (sau không trừ lộ giới) là tối thiểu 80m² và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 05 mét.

Tại không văn 2 Điều 143 Luật đất đai năm 2013 quy định: “*Căn cứ vào quy định của địa phương và quy hoạch phát triển nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở tại nông thôn; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở phù hợp với điều kiện và tập quán tại địa phương...*”

Như vậy, phần đất chuyển nhượng giữa ông Đỗ Duy T và ông Phạm Văn C không đủ điều kiện về diện tích tối thiểu để tách thửa nên việc tách thửa, sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể thực hiện được.

[4.4.3]. Tại Giấy mua bán đất ngày 01/10/2023, ông Phạm Văn C chuyển nhượng cho ông Đỗ Duy T phần đất thuộc thửa 244, tờ bản đồ số 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: P 111211, tọa lạc tại ấp 6B, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng ông Phạm Văn C lại giao cho ông Đỗ Duy T thửa đất 242, tờ bản đồ số 12.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản đang tranh chấp ngày 23/8/2024 và Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 16/9/2024 thể hiện ông Đỗ Duy T đang quản lý, sử dụng, canh tác thửa đất 242, tờ bản đồ số 12. Ông Đỗ Duy T không biết thửa đất được ông C giao cho là thửa 242, tờ bản đồ số 12 cho đến khi ông T đi làm thủ tục đo vẽ thửa đất trên. Đồng thời, thực tế hiện nay, ông Phạm Văn C đã chuyển nhượng thửa đất 244, tờ bản đồ số 12 cho người không khác và đã xây dựng nhà ở trên thửa đất này. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Phạm Văn C không thể

hiện ý kiến phản đối về vấn đề này nên có căn cứ xác định ông Phạm Văn C đã giao nhằm phần đất mà hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Đỗ Duy T.

Tại Điều 126 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Trường hợp giao dịch dân sự được xác lập có sự nhầm lẫn làm cho một bên không công đạt được mục đích của việc xác lập giao dịch thì bên bị nhầm lẫn có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu...”*

Ông Phạm Văn C đã chuyển nhượng thửa đất 244, tờ bản đồ số 12 cho người không xác, đã xây dựng nhà trên thửa đất này nên sự nhầm lẫn trong giao dịch giữa ông T và ông C không công thể không xác phục được, đồng thời ông Đỗ Duy T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Vì vậy, Giấy mua bán đất ngày 01/10/2023 giữa ông Phạm Văn C và ông Đỗ Duy T vô hiệu do bị nhầm lẫn.

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

[4.5.1]. Tại Điều 131 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 công làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập.

2- Không giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên không công phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không công hoàn trả được bằng hiện vật, thì trị giá bằng tiền để hoàn trả...”

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, tại thời điểm ký Giấy mua bán đất ngày 01/10/2023, ông Phạm Văn C đã nhận của ông Đỗ Duy T số tiền là: 725.000.000 đồng. Đồng thời, ông Đỗ Duy T đã nhận phần đất thuộc thửa 242, tờ bản đồ số 12 từ phía ông Phạm Văn C.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu không công kiện của ông Đỗ Duy T buộc ông Phạm Văn C phải thanh toán lại cho ông T số tiền là 725.000.000 đồng và buộc ông Đỗ Duy T phải giao trả lại cho ông C phần đất diện tích 60 m² thuộc một phần thửa 242, tờ bản đồ số 12 (theo tài liệu 02/CT-UB) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: P 111211 do UBND huyện Bình Chánh cấp cho hộ ông Phạm Văn C ngày 11/4/2001, tọa lạc tại ấp 6B, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do ông Đỗ Duy T không công yêu cầu bồi thường thiệt hại không công Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không công xem xét giải quyết.

[5]. Xét, 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 không công kiện của ông Đỗ Duy T: Tuyên bố “Giấy mua bán đất” lập ngày 01/10/2023 đối với phần đất diện tích 60m² (ngang 4m, dài 15m) thuộc một phần thửa 244, tờ bản đồ số 12, thuộc ấp 6B, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Đỗ Duy T và ông Phạm Văn C là vô hiệu. Buộc ông Phạm Văn C có trách nhiệm trả lại cho ông Đỗ Duy T số tiền

725.000.000 (B trăm hai mươi lăm triệu) đồng. Buộc ông Đỗ Duy T có trách nhiệm trả lại cho ông Phạm Văn C phần đất diện tích 60m² (ngang 4m, dài 15m) thuộc một phần thửa 242, tờ bản đồ số 12 (theo tài liệu 02/CT-UB) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: P 111211 do UBND huyện Bình Chánh cấp cho hộ ông Phạm Văn C ngày 11/4/2001, tọa lạc tại ấp 6B, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (Vị trí đất theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp ngày 16/9/2024 (số hợp đồng 16493/TTĐĐBĐ-VPĐĐ)).

[7]. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn C phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp là 2.000.000 (hai triệu) đồng và chi phí đo vẽ tài sản tranh chấp là: 5.757.424 (năm triệu B trăm năm mươi B nghìn bốn trăm hai mươi bốn) đồng, tổng cộng là 7.757.424 đồng (B triệu B trăm năm mươi B nghìn bốn trăm hai mươi bốn đồng). Do ông Đỗ Duy T đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ tài sản tranh chấp nên ông Phạm Văn C có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Đỗ Duy T số tiền là 7.757.424 đồng (B triệu B trăm năm mươi B nghìn bốn trăm hai mươi bốn đồng)

[8]. Về án phí: Do yêu cầu khônggởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, bị đơn ông Phạm Văn C là người cao tuổi (đủ 60 tuổi) và có đơn đề nghị miễn án phí dân sự sơ thẩm nộp cho Tòa án để Tòa án xem xét nên bị đơn ông Phạm Văn C được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo 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. Nguyên đơn ông Đỗ Duy T được hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 16.800.000 (M sáu triệu tám trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2023/0020982 ngày 21/12/2023 tại Chi cục thi hành án huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khônggoản 3 Điều 26, điểm a khônggoản 1 Điều 35, điểm c khônggoản 1 Điều 39, Điều 91, khônggoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 143, Điều 167 Luật đất đai năm 2015;

Căn cứ 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;

Căn cứ Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khônggởi kiện của ông Đỗ Duy T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Phạm Văn C;

1.1. Tuyên bố “Giấy mua bán đất” lập ngày 01/10/2023 đối với phần đất diện tích 60m² (ngang 4m, dài 15m) thuộc một phần thửa 244, tờ bản đồ số 12, thuộc ấp 6B, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Đỗ Duy T và ông Phạm Văn C là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Phạm Văn C có trách nhiệm trả lại cho ông Đỗ Duy T số tiền 725.000.000 (B trăm hai mươi năm triệu) đồng.

1.3. Buộc ông Đỗ Duy T có trách nhiệm trả lại cho ông Phạm Văn C phần đất diện tích 60m² (ngang 4m, dài 15m) thuộc một phần thửa 242, tờ bản đồ số 12 (theo tài liệu 02/CT-UB) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: P 111211 do UBND huyện Bình Chánh cấp cho hộ ông Phạm Văn C ngày 11/4/2001, tọa lạc tại ấp 6B, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (Vị trí đất theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp ngày 16/9/2024 (số hợp đồng 16493/TTĐĐBĐ-VPĐĐ)).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn C phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp là 2.000.000 (hai triệu) đồng và chi phí đo vẽ tài sản tranh chấp là: 5.757.424 (năm triệu B trăm năm mươi B nghìn bốn trăm hai mươi bốn) đồng, tổng cộng là 7.757.424 đồng (B triệu B trăm năm mươi B nghìn bốn trăm hai mươi bốn đồng). Do ông Đỗ Duy T đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ tài sản tranh chấp nên ông Phạm Văn C có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Đỗ Duy T số tiền là 7.757.424 đồng (B triệu B trăm năm mươi B nghìn bốn trăm hai mươi bốn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khônggoán tiền phải trả cho người được thi hành) cho đến khôngg thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khônggoán tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khônggoán 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khônggác.

3. Về án phí:

3.1. Ông Phạm Văn C được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Ông Đỗ Duy T được hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 16.800.000 (M sáu triệu tám trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2023/0020982 ngày 21/12/2023 tại Chi cục thi hành án huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền khônggáng cáo: Đương sự có mặt có quyền khônggáng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền khônggáng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được giao bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết công khônggai 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:

- Các đương sự; (8)
- TAND TP.HCM; (1)
- Viện kiểm sát nhân dân H.BC; (2)
- Chi cục THADS H.BC; (1)
- Lưu: VT, hồ sơ. (2)



Lê Long Toàn