

**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: 40/2023/DS-ST
Ngày: 09/02/2023
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và tài sản gắn liền với 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: Ông Huỳnh Văn Lưới.

Các Hội thẩm nhân dân:

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

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Thanh Bình - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 02 năm 2023 tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 208/2019/TLST-DS ngày 09 tháng 04 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 584/2022/QĐXXST-DS ngày 14/12/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2023/QĐST-DS ngày 10/01/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm: 1967

Địa chỉ: đường C, phường T, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn T, sinh năm: 1977, (có mặt).

Địa chỉ: đường Q, phường L, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, (văn bản ủy quyền lập ngày 15/01/2019).

2. *Bị đơn:* Ông Trần Quang L, sinh năm: 1983, (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

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

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

3.1. Ông Vũ Đình P, sinh năm: 1967

Địa chỉ: Phường K, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm: 1967, (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: đường C, phường T, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh, (văn bản ủy quyền lập ngày 03/11/2020).

- 3.2. Bà Võ Thị Mỹ P, sinh năm: 1978, (vắng mặt).
- 3.3. Ông Phan Minh B, sinh năm: 1978, (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Xã I, huyện V, Thành phố Hồ Chí Minh.
- 3.4. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm: 1990, (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).
Địa chỉ: xã L, huyện V, Thành phố Hồ Chí Minh.
- 3.5. Bà Phạm Ngọc T, sinh năm: 1993.
Địa chỉ: xã L, huyện V, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Trung K, sinh năm: 1991, (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).
Địa chỉ: xã R, huyện V, Thành phố Hồ Chí Minh, (văn bản ủy quyền lập ngày 18/05/2020).
- 3.6. Ông Phạm Văn D, sinh năm: 1982, (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).
Địa chỉ: xã B, huyện F, tỉnh H.
- 3.7. Bà Trần Thị Kim Q, sinh năm: 1992, (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).
Địa chỉ: Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
- 3.8. Ông Nguyễn Thành H, sinh năm: 1972, (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)
- 3.9. Bà Phạm Thị P1, sinh năm: 1971, (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).
Cùng địa chỉ: xã X, huyện V, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 19/02/2019, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và trong quá trình xét xử, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Văn T trình bày:

Ngày 05/10/2017, bà Nguyễn Thị Ngọc H có ký kết giao dịch mua bán nhà đất với ông Trần Quang L căn nhà ngang 3m dài 12m, có kết cấu mái tôn, gác gỗ lững, tường xây thuộc một phần thửa 604 tờ bản đồ số 8 tại địa chỉ xã G, huyện V, Thành phố Hồ Chí Minh, giá mua bán là 520.000.000 đồng, bà H đã thanh toán xong cho ông L, giao dịch được lập tại Văn bản thỏa thuận và ông L thừa nhận nhận của bà H 520.000.000 đồng tại Văn phòng thừa phát lại. Văn bản mua bán nhà giữa hai bên không được công chứng, chứng thực theo đúng quy định pháp luật vì nhà đất không có giấy tờ pháp lý. Hai bên thỏa thuận miệng với nhau là sau một tháng thì ông L phải giao nhà nhưng đến nay ông L vẫn chưa giao nhà cho bà H.

Nay ông đại diện cho bà Nguyễn Thị Ngọc H yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng mua bán nhà đất lập tại Văn bản thỏa thuận ngày 05/10/2017 được ký giữa bà H với ông Trần Quang L về việc mua bán nhà có diện tích 36m² thuộc thửa 604 tờ bản đồ số 8, Xã G, huyện V, Thành phố Hồ Chí Minh là giao dịch dân sự vô hiệu. Buộc ông Trần Quang L trả lại cho bà H số tiền 520.000.000 đồng mà ông L đã nhận của bà H, không yêu cầu bồi thường thiệt hại, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bà H xác nhận đây là tiền riêng của bà H không liên quan gì đến chồng bà H.

Tại bản tự khai ngày 19/04/2019, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và trong quá trình xét xử, bị đơn ông Trần Quang L trình bày:

Năm 2014 ông có mua căn nhà ngang 3m dài 12m, có kết cấu mái tôn, gác gỗ lững, tường xây thuộc một phần thửa 604 tờ bản đồ số 8 tại địa chỉ D7/7E ấp 4, Xã G, huyện V, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Võ Thị Mỹ P, đôi bên mua bán bằng giấy tay. Ngày 05/10/2017, ông đã bán căn nhà này cho bà Nguyễn Thị Ngọc H tại Văn phòng thừa phát lại, giá mua bán là 520.000.000 đồng, ông đã nhận đủ tiền từ bà H và giao nhà cho bà H xong, bà H có toàn quyền quyết định căn nhà này, sau đó bà H cho bà Võ Thị Mỹ P thuê nhà này để ở và lấy tiền thuê hàng tháng từ bà P, ông không còn trách nhiệm gì đối với căn nhà này, căn nhà này không có giấy tờ pháp lý nên ông mua bán bằng giấy tay với bà H.

Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc H vì ông đã bán nhà xong cho bà H và bà H đã sử dụng rồi, ông không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Tại bản tự khai ngày 22/02/2021, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Đình P là bà Nguyễn Thị Ngọc H trình bày:

Số tiền 520.000.000 đồng mà bà Nguyễn Thị Ngọc H đã đưa cho ông Trần Quang L theo Văn bản thỏa thuận được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Trần Quang L vào ngày 05/10/2017 và Vi bằng được lập ngày 05/10/2017 tại Văn phòng thừa phát lại Quận J là tiền riêng của bà Nguyễn Thị Ngọc H. Đây là tài sản riêng của bà Nguyễn Thị Ngọc H có được từ việc thừa kế di sản của ba mẹ bà Nguyễn Thị Ngọc H, ông Vũ Đình P không có bất kỳ quyền lợi và nghĩa vụ gì đối với số tiền 520.000.000 đồng mà bà Nguyễn Thị Ngọc H đã giao cho ông Trần Quang L.

Tại bản tự khai ngày 15/01/2020, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Ngọc T là ông Trần Trung K trình bày:

Ngày 22/02/2019, bà Phạm Ngọc T có ký văn bản thỏa thuận theo đó bà T đồng ý nhận chuyển nhượng phần nhà và đất diện tích 50m² kết cấu 1 trệt, 1 lững thuộc thửa đất số 604 tờ bản đồ số 8 tại ấp 4, Xã G, huyện V, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Phạm Văn D, sinh năm: 1982, địa chỉ: Xã I, huyện Q, tỉnh Z, giá chuyển nhượng là 520.000.000 đồng. Bà T đã thanh toán đủ tiền cũng như đã nhận bàn giao căn nhà này. Vợ chồng bà T đang sử dụng ổn định và không có tranh chấp.

Nay bà Nguyễn Thị Ngọc H tranh chấp với ông Trần Quang L hợp đồng mua bán căn nhà này thì bà T không liên quan và cũng không biết việc này. Ông đại diện cho bà Phạm Ngọc T yêu cầu Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 23/05/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q trình bày:

Ông Q là chồng của bà Phạm Ngọc T có cùng ý kiến và yêu cầu như bà Phạm Ngọc T.

Tại bản tự khai ngày 18/05/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn D trình bày:

Ngày 10/01/2019, ông Phạm Văn D có ký giấy tay mua bán nhà do căn nhà chưa được cấp giấy chứng nhận để nhận chuyển nhượng căn nhà và đất diện tích 50m² kết cấu 1 trệt, 1 lững thuộc thửa đất số 604 tờ bản đồ số 8 tại ấp 4, Xã G, huyện V, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Trần Thị Kim Q, sinh năm: 1992, địa chỉ: Phường E, Quận H, Thành

phố Hồ Chí Minh, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, ông D đã thanh toán đủ tiền cũng như đã nhận bàn giao căn nhà này để quản lý sử dụng.

Ngày 22/02/2019, do không có nhu cầu sử dụng nên ông có ký văn bản thỏa thuận, theo đó ông đồng ý chuyển nhượng phần nhà và đất trên cho bà Phạm Thị Ngọc T, giá chuyển nhượng là 520.000.000 đồng. Ông D đã nhận đủ tiền và bàn giao căn nhà này cho bà T sử dụng.

Nay bà Nguyễn Thị Ngọc H tranh chấp với ông Trần Quang L hợp đồng mua bán căn nhà này thì ông D không liên quan và cũng không biết việc này. Ông yêu cầu Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 18/05/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim Q trình bày:

Ngày 02/06/2017, tại địa chỉ: Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, bà Quyên có ký văn bản thỏa thuận với ông Phan Minh B, sinh năm: 1978, địa chỉ: Phường X, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh và bà Võ Thị Mỹ P, sinh năm: 1978, địa chỉ: Phường Z, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo văn bản này, ông B và bà P cam kết chuyển nhượng cho bà Q căn nhà và đất diện tích 50m² kết cấu 1 trệt, 1 lửng thuộc thửa đất số 604 tờ bản đồ số 8 tại ấp 4, Xã G, huyện V, Thành phố Hồ Chí Minh, giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, bà Q nhận bàn giao căn nhà này để quản lý sử dụng ổn định không tranh chấp.

Ngày 10/01/2019, bà có ký “giấy mua bán nhà”, giấy tay do căn nhà chưa được cấp giấy chứng nhận, để chuyển nhượng căn nhà trên cho ông Phạm Văn D, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Bà Q đã nhận đủ tiền và bàn giao căn nhà này cho ông D sử dụng.

Nay bà Nguyễn Thị Ngọc H tranh chấp với ông Trần Quang L hợp đồng mua bán căn nhà này thì bà Q không liên quan và cũng không biết việc này. Bà yêu cầu Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 18/08/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị P1, ông Nguyễn Thành H cùng trình bày:

Ngày 08/11/2011, bà P1 ông H có ký “hợp đồng mua bán nhà đất” bằng giấy tay với bà Võ Thị Mỹ P, sinh năm: 1978, địa chỉ: Phường Z, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo hợp đồng này thì bà P1 ông H đồng ý bán cho bà P căn nhà ngang 3,3m dài hết ranh đất, diện tích 50m² thuộc thửa đất số 604 tờ bản đồ số 8 tại ấp 4, Xã G, huyện V, Thành phố Hồ Chí Minh, giá chuyển nhượng là 258.000.000 đồng. Bà P1, ông H chỉ ký duy nhất hợp đồng này, ngoài ra không ký thêm bất kỳ hợp đồng nào khác với bà P. Sau khi ký giấy tay này, ông H, bà P1 có nhận đủ tiền cũng như đã bàn giao căn nhà trên cho bà P quản lý sử dụng.

Nay bà Nguyễn Thị Ngọc H tranh chấp với ông Trần Quang L hợp đồng mua bán căn nhà này thì bà P1 ông H không liên quan và cũng không biết việc này. Bà P1 ông H yêu cầu Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Bà Võ Thị Mỹ P, ông Phan Minh B đã được Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên

tòa nhưng vắng mặt không lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

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 L tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

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

[1.1] Bà Nguyễn Thị Ngọc H khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Trần Quang L. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Đối tượng tranh chấp là đất đai tại địa bàn huyện Bình Chánh, nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

[2] Về việc xét xử vắng mặt bị đơn: Ông Trần Quang L có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông L theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về việc xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

[3.1] Bà Võ Thị Kim P, ông Phan Minh B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3.2] Bà Nguyễn Thị Ngọc H là đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Đình P2, ông Trần Trung K là đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Ngọc T, ông Nguyễn Văn Q, ông Phạm Văn D, bà Trần Thị Kim Q, ông Phan Thành H, bà Phạm Thị P1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà H, ông K, ông Q, ông D, bà Q, ông H, bà P1 theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Về áp dụng pháp luật: Do giao dịch dân sự giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Trần Quang L được thực hiện vào ngày 05/10/2017 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật đất đai năm 2013 và Luật nhà ở năm 2014 để giải quyết.

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

[6] Căn cứ văn bản thỏa thuận lập ngày 05/10/2017 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H với ông Trần Quang L, Hội đồng xét xử xét thấy:

[7] Về hình thức: văn bản thỏa thuận lập ngày 05/10/2017 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H với ông Trần Quang L chỉ là hợp đồng giấy tay không có công chứng, chứng thực;

[8] Tại khoản 2 Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định...*”;

[9] Tại khoản 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...*”;

[10] Tại khoản 1 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 khác của pháp luật có liên quan...*”;

[11] Tại điểm a khoản 3 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...*”;

[12] Tại khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở năm 2014 quy định: “*Trường hợp mua bán, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thì phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng ...*”;

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

[14] Như vậy văn bản thỏa thuận lập ngày 05/10/2017 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H với ông Trần Quang L vô hiệu về mặt hình thức.

[15] Về nội dung: văn bản thỏa thuận lập ngày 05/10/2017 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H với ông Trần Quang L về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 36m² thuộc một phần thửa 604 tờ bản đồ số 8, Xã G, huyện V và tài sản trên đất với giá là 520.000.000 đồng.

[16] Theo Công văn số 2417/UBND ngày 24/06/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh thì phần đất có diện tích 365,2m² thuộc thửa số 604 tờ bản đồ số 8 (tài liệu BĐĐC), Xã G, huyện V đã được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00721 ngày 17/08/2011 cho ông Nguyễn Thành H. Căn nhà D7/7E ấp 4, xã G (số nhà không có giấy chứng nhận số nhà do Ủy ban nhân dân Huyện cấp) do ông Nguyễn Thành H xây dựng năm 2011, sau đó chuyển nhượng giấy tay qua nhiều chủ sử dụng đất.

[17] Tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: a) Có Giấy chứng nhận...*”;

[18] Tại điểm a khoản 1 Điều 118 Luật nhà ở năm 2014 quy định: “*1. Giao dịch về mua bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở thì nhà ở phải có đủ điều kiện sau đây: a) Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật ...*”;

[19] 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...*”;

[20] Tại thời điểm ký văn bản thỏa thuận thì ông Trần Quang L chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, chưa phải là chủ sở hữu hợp pháp đối với thửa đất 604 tờ bản đồ số 8, Xã G, huyện V và tài sản trên đất. Do đó, văn bản thỏa thuận lập ngày 05/10/2017 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H với ông Trần Quang L vô hiệu về mặt nội dung.

[21] Như vậy văn bản thỏa thuận lập ngày 05/10/2017 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H với ông Trần Quang L vô hiệu về hình thức và nội dung nên Tòa án không công nhận hiệu lực của hợp đồng này theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015.

[22] Tại khoản 1 Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Quy định về giao dịch dân sự vô hiệu từ Điều 123 đến Điều 133 của Bộ luật này cũng được áp dụng đối với hợp đồng vô hiệu...”*;

[23] 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 làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường...”

[24] Tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định: *“... Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó”*.

[25] Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông T đại diện cho nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu và yêu cầu ông Trần Quang L hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc H số tiền 520.000.000 đồng, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà H chưa nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nên không giao trả lại cho ông L. Bà Nguyễn Thị Ngọc H, ông Trần Quang L không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Tòa án không tiến hành các thủ tục đo vẽ, định giá phân đất và tài sản gắn liền với đất mà các bên tranh chấp. Ông Trần Quang L thừa nhận có nhận của bà H 520.000.000 đồng tiền bán căn nhà D7/7E ấp 4, Xã G, huyện V, Thành phố Hồ Chí Minh.

[26] Ông Trần Quang L trình bày bà H có toàn quyền quyết định căn nhà này, sau đó bà H cho bà Võ Thị Mỹ P thuê nhà này để ở và lấy tiền thuê hàng tháng từ bà P nên ông không còn trách nhiệm gì đối với căn nhà này. Ông L nộp cho Tòa án chứng cứ là bản photo hợp đồng thuê nhà ngày 29/4/2018 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H và bà Võ Thị Mỹ Phượng. Bà Nguyễn Thị Ngọc H không thừa nhận việc này, bà H cho rằng mình không tham gia giao dịch và ký cho thuê nhà gì với bà Phượng chỉ biết và mua nhà từ ông L nên lời trình bày của ông L không có cơ sở xem xét theo quy định tại Điều 93, 95 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[27] Ý kiến 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.

[28] Từ những lý lẽ đã viện dẫn; Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc H.

[29] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm,

thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 93, Điều 95, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng Điều 117, 119, 122, 123, 129, 131, 407, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 122, 118 Luật nhà ở năm 2014;

Áp dụng 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;

Áp dụng 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 khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H:

1.1. Tuyên bố Văn bản thỏa thuận lập ngày 05/10/2017 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H với ông Trần Quang L về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 36m² thuộc một phần thửa 604 tờ bản đồ số 8, Xã G, huyện V, Thành phố Hồ Chí Minh và tài sản trên đất vô hiệu.

1.2. Buộc ông Trần Quang L có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc H số tiền 520.000.000 đồng (năm trăm hai mươi triệu đồng).

2. Về án phí:

2.1. Ông Trần Quang L chịu 25.100.000 đồng (hai mươi lăm triệu một trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.700.000 đồng (mười hai triệu bảy trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0046498 ngày 03 tháng 04 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự 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 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, 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 tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND huyện Bình Chánh;
- Chi cục THADS huyện Bình Chánh;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

Huỳnh Văn Lưới