

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 315/2026/DS-ST

Ngày: 03 - 4 - 2026

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 KHU VỰC 8 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thanh Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Phương Hồ;
2. Bà Phan Thị Xuân Hương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Kim An - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 8
- Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:** Bà Hồ Thị Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 82/2020/TLST-DS ngày 14 tháng 02 năm 2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 150/2026/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trịnh Thanh H, sinh năm 1969.

Thường trú: D79 ấp M, xã X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1984.

Thường trú: 91/9 Khu phố A, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1976.

Thường trú: Ấp Ông N, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp Ô, phường S, tỉnh Đồng Tháp).

Chỗ ở hiện nay: số A (hoặc nhà không số), Tổ G, Ấp E, xã X, huyện H (nay là xã B), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Đ (chết năm 2004).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Đ:

+ Bà Nguyễn Thị E, sinh năm 1956.

Thường trú: 2/7B ấp T, xã B, huyện H (nay là xã B), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1957.

Thường trú: 39/6 ấp T, xã T, huyện H (nay là xã B), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1959.

Thường trú: 2/7 ấp T, xã B, huyện H (nay là xã B), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1961.

Thường trú: 2/7A ấp T, xã B, huyện H (nay là xã B), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1963.

Thường trú: 47/4A ấp N, xã B, huyện H (nay là xã B), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1963 (đã chết).

+ Bà Nguyễn Thị H3 (Nguyễn Thị T1), sinh năm 1965.

Thường trú: 68/1 ấp T, xã B, huyện H (nay là xã B), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Văn H4, sinh năm 1968 (đã chết).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Thanh H trình bày:*

Ngày 18/6/2019, bà Nguyễn Thị Kim L có ký Văn bản thỏa thuận V/v đặt cọc - chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và nhà ở với ông Trịnh Thanh H. Theo đó, bà L chuyển nhượng cho ông H phần đất với diện tích 88,9 m² (đo đạc thực tế là 88,4 m²) trên đất có căn nhà cấp 4, tường gạch, mái tôn (đo vẽ thực tế là T2 gạch, lợp gỗ, mái tôn, diện tích xây dựng là 88,4 m²) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 249/QSDĐ/01 do Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/12/1997 cho bà Nguyễn Thị Đ với giá chuyển nhượng là 780.000.000 (bảy trăm tám mươi triệu) đồng và ông Trịnh Thanh H cũng đã thanh toán xong số tiền này cho bà Nguyễn Thị Kim L. Hai bên có lập vi bằng về việc giao nhận tiền và có ký biên bản giao nhận tiền.

Tuy nhiên, phía bà Nguyễn Thị Kim L không bàn giao nhà đất theo Thỏa thuận tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng cho ông Trịnh Thanh H. Ông H đã nhiều lần liên hệ với bà Nguyễn Thị Kim L yêu cầu bà L bàn giao nhà đất cho ông nhưng bà L không hợp tác.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông H yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất

và nhà ở lập ngày 18/6/2019 giữa ông Trịnh Văn H5 và bà Nguyễn Thị Kim L vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Thị Kim Liên hoàn T3 số tiền 780.000.000 (bảy trăm tám mươi triệu) đồng cho ông Trịnh Thanh H. Ngoài ra, nguyên đơn không yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim L bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn hay yêu cầu thêm gì khác.

Lập luận của phía nguyên đơn đối với yêu cầu khởi kiện của mình:

Thứ nhất, về chủ thể tham gia ký kết hợp đồng: Theo Văn bản thỏa thuận v/v đặt cọc - chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 18/6/2019 ký giữa bà Nguyễn Thị Kim L với ông Trịnh Thanh H, theo đó bà L chuyển nhượng cho ông H một phần quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất là căn nhà, cụ thể:

a. Quyền sử dụng đất: Một phần

- Thửa đất số: 53 - Tờ bản đồ số 01 (Theo GCN)

- Địa chỉ thửa đất: xã B, huyện H (nay là xã B), Thành phố Hồ Chí Minh

- Diện tích: 88,9m² (gồm: Ngang 4,2m x Dài 20m) - (đo thực tế: 88,4 m²).

b. Tài sản gắn liền với đất là: Nhà ở

- Địa chỉ: 6 B, xã B, huyện H (nay là xã B), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Kết cấu: Tường gạch, mái tôn.

Tuy nhiên theo chứng cứ có trong hồ sơ thì phần nhà đất này thuộc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 249/QSDĐ/01 do Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/12/1997 cho bà Nguyễn Thị Đ. Như vậy bà Nguyễn Thị Đ là chủ sử dụng đất theo quy định pháp luật. Căn cứ theo Khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013, việc bà Nguyễn Thị Kim L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở cho ông Trịnh Thanh H là trái quy định của pháp luật. Sai về mặt chủ thể tham gia ký kết hợp đồng vi phạm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 117 của Bộ luật dân sự.

Thứ hai, hình thức của hợp đồng: Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và nhà ở ký ngày 18/6/2019 ký giữa bà Nguyễn Thị Kim L với ông Trịnh Thanh H được ký bằng giấy tay, không có công chứng hoặc chứng thực là trái quy định của pháp luật tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 và khoản 2 Điều 117 của Bộ luật dân sự.

Như vậy, từ những căn cứ trên có thể thấy Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 18/6/2019 giữa bà Nguyễn Thị Kim L với ông Trịnh Thanh H vi phạm quy định của pháp luật về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự về chủ thể tham gia ký kết hợp đồng và hình thức của hợp đồng.

Thứ ba, ngay sau khi ký Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 18/6/2019, ông Trịnh Thanh H đã giao đủ số tiền 780.000.000 (bảy trăm tám mươi triệu) đồng cho bà Nguyễn Thị Kim L và việc giao nhận tiền được các bên ghi nhận tại Khoản 1 Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời các bên cũng lập Biên bản giao nhận tiền ngày 18/6/2018 và Vi bằng số: 7414/2019/VB-TPL do Văn phòng thừa phát lại huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 18/6/2019. Căn cứ theo khoản 1, khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 về Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu yêu cầu của nguyên

đơn về việc buộc bà Nguyễn Thị Kim L phải hoàn trả lại cho ông Trịnh Thanh H số tiền 780.000.000 (bảy trăm tám mươi triệu) đồng là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim L vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Tuy nhiên, ngày 14/05/2020 bà L có gửi đơn tường trình sự việc nội dung như sau:

Nguyên vụ việc bà có nhận giấy triệu tập của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh về vụ khởi kiện của ông Trịnh Thanh H đòi bà phải trả số tiền đã bán căn nhà 668/1 ấp B, xã B, huyện H (nay là xã B), Thành phố Hồ Chí Minh. Bà đã bán căn nhà trên hợp pháp theo pháp luật giữa mua và bán trong năm 2019 đến nay đã hơn 01 (một) năm tại Văn phòng C, thuộc Ấp B, xã X. Bà đã bán căn nhà đó và cho rằng không còn trách nhiệm, bà còn phải đi làm để mưu sinh, không có thời gian, không còn liên quan và trách nhiệm đến căn nhà nên yêu cầu Tòa án không làm phiền đến bà nữa.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Đ (đã chết năm 2004) có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Đ gồm bà Nguyễn Thị E, Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị H1 và Nguyễn Thị H3 (Nguyễn Thị T1) vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không có ý kiến trình bày.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến như sau:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền, bị đơn đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 85, 86 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuy nhiên, còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Căn cứ vào đơn khởi kiện, bản tự khai; biên bản mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

Xét yêu cầu của nguyên đơn - ông Trịnh Thanh H về việc tuyên vô hiệu văn bản thỏa thuận đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở lập ngày 18/6/2019.

Các bên có ký văn bản thỏa thuận đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở lập ngày 18/6/2019 với nội dung bà L bán cho ông H căn nhà và quyền

sử dụng đất tại một phần thửa đất 53, tờ bản đồ số: 01 (Theo GCN) tọa lạc tại số: 68/1 ấp B, xã B, huyện H (nay là xã B), Thành phố Hồ Chí Minh, (nhà đất có diện tích ngang 4,2m x dài 20m = 88,9 m²) với giá 780.000.000 (bảy trăm tám mươi triệu) đồng. Giao dịch trên và biên nhận tiền đều được lập vi bằng, ông H đã thanh toán đủ cho bà L ngay ngày 18/6/2019.

Qua quá trình xác minh của Ủy ban nhân dân huyện H về căn nhà và quyền sử dụng đất nêu trên thì Thửa đất số 53, tờ bản đồ số 01 (Theo TL02/CT-UB) có diện tích là 1.330 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 249/QSĐĐ/01 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 31/12/1997 cho bà Nguyễn Thị Đ thuộc ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn nhà số: 68/1 ấp B, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh không thuộc Thửa đất số 53, tờ bản đồ số 01 (Theo TL02/CT-UB) Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 249/QSĐĐ/01.

Căn cứ khoản 1 Điều 117 BLDS 2015 về Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự và Khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai 2013 về Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất, thấy rằng bà L không phải chủ sở hữu của mảnh đất trên do đó không đủ điều kiện thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn.

Theo điểm a Khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn phải được công chứng theo quy định nhưng các bên không thực hiện nghĩa vụ trên là vi phạm quy định của pháp luật.

Đồng thời, nhà và đất lại không nằm cùng một vị trí như các bên đã giao kết mua bán tại Hợp đồng ngày 18/6/2019, dẫn đến đối tượng của hợp đồng trên không thể thực hiện được do có đối tượng không khả thi theo Khoản 1 Điều 408 BLDS năm 2015.

Do đó, Hợp đồng giữa các bên vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo Điều 117 BLDS năm 2015, dẫn đến hậu quả vô hiệu theo Điều 131 BLDS năm 2015. Việc tuyên hủy văn bản thỏa thuận đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở lập ngày 18/6/2019 là có cơ sở chấp nhận.

Xét yêu cầu của nguyên đơn về buộc bà Nguyễn Thị Kim L trả lại cho ông Trịnh Thanh H số tiền đã nhận 780.000.000 (bảy trăm tám mươi triệu) đồng.

Theo vi bằng số 7414/2019/VB-TPL lập ngày 13/6/2019 tại Văn phòng thừa phát lại huyện H có ghi nhận việc bà L đã nhận số tiền 680.000.000 đồng của ông H.

Tại Văn bản thỏa thuận đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở lập ngày 18/6/2019 có nội dung ghi nhận chia 2 đợt thanh toán: Đợt 1 là trước ngày 18/6/2019, ông H đã thanh toán trước cho bà L 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, Đợt 2 chính là việc giao 680.000.000 (sáu trăm tám mươi triệu) đồng còn lại sau khi ký xong giao dịch trên. Đối với khoản tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng đợt 1, dù không được lập vi bằng xác thực về việc có giao nhận nhưng các bên đều ký và

nêu rõ đã đọc, đồng ý với những nội dung được ghi nhận trong Văn bản thỏa thuận ngày 18/6/2019, trong đó có bao gồm nội dung ông H đã đưa trước đủ 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Bà L tại Đơn tường trình ngày 14/5/2020 cũng không phủ nhận việc nhận thiếu số tiền trên. Vì vậy, có cơ sở khẳng định việc bà L đã nhận được đủ 780.000.000 (bảy trăm tám mươi triệu) đồng từ ông H.

Do Văn bản thỏa thuận ngày 18/6/2019 vô hiệu. Theo Điều 131 BLDS 2015, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà L phải hoàn trả lại cho ông H đủ số tiền 780.000.000 (bảy trăm tám mươi triệu) đồng.

Từ các phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử

Căn cứ Điều 117, Điều 131 BLDS 2015;

Căn cứ điểm a Khoản 3 Điều 167; Khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai 2013;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện 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, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Nguyên đơn ông Trịnh Thanh H khởi kiện yêu cầu Tòa án Hủy văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 18/06/2019 giữa ông Trịnh Thanh H với bà Nguyễn Thị Kim L; yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim L có trách nhiệm trả lại cho ông Trịnh Thanh H số tiền đã nhận là 780.000.000 (bảy trăm tám mươi triệu) đồng. Đây là “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Đối tượng giao dịch là diện tích đất thuộc một phần thửa đất số 53, tờ bản đồ số 01 Bộ địa chính tọa lạc tại xã B, huyện H (nay là xã bà Đ1), Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ 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 Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Tại Công văn số 1785/UBND ngày 10/8/2022 của Ủy ban nhân dân xã B xác nhận: “... Căn nhà số F ấp B, xã B, huyện H không thuộc thửa đất số 53 tờ bản đồ số 01 (TL02/CT-UB)...”. Quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn cho rằng căn nhà bà Kim L đã chỉ cho ông H khi giao kết hợp đồng là căn nhà không số thuộc Tổ A, ấp T, xã B, huyện H (N là xã B), Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ kết quả xác minh của Công an xã B theo Phiếu yêu cầu xác minh ngày 16/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn. Công an xã B xác nhận “*Tại địa chỉ nhà không số, tổ A, ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh có các nhân khẩu cư trú gồm: Phạm Thị B1, sinh năm 1983, Ngô Minh T4, sinh năm 1985, Ngô Minh T5, sinh năm 1987, Châu Thanh B2, sinh năm 1984, Ngô Minh T6, sinh năm 1991, Trần Thu P, sinh*

năm 2003, Châu Khánh Đ2, sinh năm 2016, Châu Tấn P1, sinh năm 2021, Ngô Kỳ D1, sinh năm 2019”. Tuy nhiên, qua xem xét nội dung Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở lập ngày 18/6/2019 giữa bà Nguyễn Thị Kim L và ông Trịnh Thanh H tại Điều 1 ghi nhận phần diện tích đất, nhà các bên thỏa thuận chuyển nhượng là một phần thửa đất số 53, tờ bản đồ số 01 (Theo GCN) (ngang 4,2m x dài 20m = 88,9m². Tài sản gắn liền với đất là nhà ở, địa chỉ 6 B, xã B. Do vậy căn nhà không số, tổ A, ấp T, xã B, huyện H (nay là xã B), Thành phố Hồ Chí Minh không là đối tượng tranh chấp trong vụ án. Ngoài ra, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở lập ngày 18/6/2019 giữa bà Nguyễn Thị Kim L và ông Trịnh Thanh H vô hiệu và buộc bà Liên hoàn T3 cho ông H số tiền 780.000.000 (bảy trăm tám mươi triệu) đồng đã nhận không làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền, lợi ích và nghĩa vụ của những người đang sinh sống tại căn nhà không số, tổ A, ấp T, xã B, huyện H (nay là xã B), Thành phố Hồ Chí Minh. Do vậy, Hội đồng xét xử quyết định không đưa các ông/bà Phạm Thị B1, sinh năm 1983, Ngô Minh T4, sinh năm 1985, Ngô Minh T5, sinh năm 1987, Châu Thanh B2, sinh năm 1984, Ngô Minh T6, sinh năm 1991, Trần Thu P, sinh năm 2003, Châu Khánh Đ2, sinh năm 2016, Châu Tấn P1, sinh năm 2021, Ngô Kỳ D1, sinh năm 2019 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Lâm Thị Đ3 là ông/bà Nguyễn Thị E, Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị H1 và Nguyễn Thị H3 (Nguyễn Thị T1) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Thanh H:

[3.1] Nguyên đơn ông Trịnh Thanh H khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hủy văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở lập ngày 18/6/2019 giữa ông Trịnh Thanh H và bà Nguyễn Thị Kim L; buộc bà Nguyễn Thị Kim L trả lại cho ông Trịnh Thanh H số tiền đã nhận 780.000.000 đồng. Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L không có yêu cầu phản tố; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Thị Đ (đã chết), những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Đ gồm các ông/bà Nguyễn Thị E, Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị H1 và Nguyễn Thị H3 (Nguyễn Thị T1) không có yêu cầu độc lập. Do đó, trong vụ án này, Hội đồng xét xử chỉ xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Thanh H.

[3.2] Xét tính hợp pháp của Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ký ngày 18/06/2019 giữa ông Trịnh Thanh H và bà Nguyễn Thị Kim L.

Về hình thức: Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ký ngày 18/06/2019 giữa ông Trịnh Thanh H và bà Nguyễn Thị Kim L được ký kết bằng hình thức giấy tay, không được công chứng, chứng thực theo quy định tại Khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 và Khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở năm 2014. Do vậy, Văn bản thỏa thuận V/v đặt cọc – chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở nêu trên vi phạm về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại khoản 2 Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Về nội dung: Tại Điều 1 của Văn bản thỏa thuận V/v đặt cọc – chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ký ngày 18/6/2019 giữa ông Trịnh Thanh H và bà Nguyễn Thị Kim L có nội dung thỏa thuận đối tượng chuyển nhượng là “*quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất số 53, tờ bản đồ số 01 (GCN) địa chỉ thửa đất xã B, huyện H 4,2m x 20m = 88,9 m² và tài sản gắn liền với đất là Nhà ở, địa chỉ 6 B, Bà Đ1*”. Tuy nhiên, xét thấy thửa đất số 53, tờ bản đồ số 01 Bộ địa chính xã B, huyện H (nay là xã B), Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN số 249QSDĐ/01 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 31/12/1997 cho bà Nguyễn Thị Đ nên bà Nguyễn Thị Kim L không phải là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 53 nêu trong Văn bản thỏa thuận này. Xét vi bằng số 1329/2019/VB-TPLQ.10 của Văn phòng T8 trong đó có nội dung giao nhận tiền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/3/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Hà Huy T7 và bà Nguyễn Thị H3, bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Kim L nhưng Vi bằng này không phải là Giấy chứng nhận hợp pháp chứng minh quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Kim L đối với diện tích đất 4,2m x 20m thuộc một phần thửa 53 nêu trên. Do vậy, về mặt chủ thể, bà Nguyễn Thị Kim L không là chủ sử dụng hợp pháp giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 4,2m x 20m thuộc một phần thửa 53 nêu trên nên đã vi phạm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015 và về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự và vi phạm khoản 1 Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013 về thực hiện và điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Mặt khác, bà Nguyễn Thị Kim L không có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu hợp pháp đối với căn nhà tại địa chỉ số F B, Bà Đ1 hoặc căn nhà tại địa chỉ nhà không số thuộc Tổ A, ấp T, xã B, huyện H (N là xã B), Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 10 Luật nhà ở năm 2023 nên không đủ điều kiện là chủ thể ký kết mua bán căn nhà tại địa chỉ số F B, xã B, huyện H (nay là xã B), Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Công văn số 1785/UBND ngày 10/8/2022 của Ủy ban nhân dân xã B xác nhận: “... Căn nhà số F ấp B, xã B, huyện H không thuộc thửa đất số 53 tờ bản đồ số 01 (TL02/CT-UB)...”. Ngoài ra, phía nguyên đơn cho rằng căn nhà bà Kim L đã chỉ cho ông H khi giao kết hợp đồng là căn nhà không số thuộc Tổ A, ấp T, xã B, huyện H (N là xã B), Thành phố Hồ Chí Minh nhưng địa chỉ căn nhà lại không được ghi đúng trong thỏa thuận tại Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa các bên. Do vậy nhà và đất được ghi nhận

tại Điều 1 của Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa các bên không nằm cùng một vị trí như các bên đã giao kết chuyển nhượng dẫn đến đối tượng của hợp đồng trên không thể thực hiện được do có đối tượng không thể thực hiện được theo Khoản 1 Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Như vậy, xét về hình thức lẫn nội dung Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ký ngày 18/6/2019 giữa ông Trịnh Thanh H và bà Nguyễn Thị Kim L vi phạm điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 117 và Khoản 1 Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên bị vô hiệu toàn bộ. Đại diện Việt kiểm sát nhân dân khu vực H6 - Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ký ngày 18/6/2019 vô hiệu là đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[3.2] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

Theo lời trình bày của nguyên đơn ông Trịnh Thanh H để thực hiện thỏa thuận tại Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ký ngày 18/6/2019 giữa ông Trịnh Thanh H và bà Nguyễn Thị Kim L, ông H đã giao đủ cho bà L số tiền là 780.000.000 (bảy trăm tám mươi triệu) đồng được xác nhận tại Vi bằng số 7414/2019/VB-TPL ngày 18/6/2019 của Văn phòng Thừa phát lại huyện H với nội dung “*Ông Trịnh Thanh H có giao bằng tiền mặt số tiền 680.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Kim L trực tiếp nhận*”. Xét nội dung vi bằng được lập là hợp pháp và phù hợp với quy định tại Điều 7 Thông tư liên tịch số 09/2014/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC-BTC ngày 28/02/2014 của Bộ tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ T9 hướng dẫn thực hiện chế định Thừa phát lại theo Nghị quyết số 36/2012/QH13 ngày 23/11/2012 của Quốc hội và khoản 3 Điều 36 Nghị định 08/2020/NĐ-CP ngày 08/01/2020 của Chính phủ về tổ chức và hoạt động của Thừa phát lại.

Ngoài ra, Tại Điều 2 của Văn bản thỏa thuận đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở lập ngày 18/6/2019 có nội dung ghi nhận giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán. Giá chuyển nhượng là 780.000.000 đồng, Hình thức thanh toán như sau: “*Đợt 1: Trước ngày 18/6/2019, bên B đã giao cho bên A nhận số tiền là 100.000.000 VND (bằng chữ: Một trăm triệu đồng), Đợt 2: Ngay sau khi ký kết văn bản thỏa thuận này bên B sẽ thanh toán hết số tiền còn lại cho bên A nhận là 680.000.000 VND (bằng chữ: Sáu trăm tám mươi triệu đồng)*”. Đối với khoản tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng ông H đã giao cho bà L đợt 1, dù không ghi nhận trong vi bằng nhưng các bên đều ký xác thực trong Văn bản thỏa thuận ngày 18/6/2019, trong đó có bao gồm nội dung ông H đã đưa trước cho bà L 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Bà L tại Đơn tường trình ngày 14/5/2020 cũng không phủ nhận việc nhận thiếu số tiền trên. Vì vậy, có cơ sở khẳng định việc bà L đã nhận được đủ 780.000.000 (bảy trăm tám mươi triệu) đồng từ ông H.

Xét thấy Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ký ngày 18/6/2019 giữa ông Trịnh Thanh H và bà Nguyễn Thị Kim L vô hiệu

nên căn cứ quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 về Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch và các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do vậy, yêu cầu của ông Trịnh Thanh H về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Kim L giao trả lại cho ông H số tiền 780.000.000 (bảy trăm tám mươi triệu) đồng là có căn cứ nên được chấp nhận.

[3.3] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại do các bên đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về chi phí tố tụng, quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn tự nguyện chịu các chi phí tố tụng về đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đang tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp, miễn, giảm, quản lý và sử dụng án phí, Lệ phí Tòa án cần buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn ông Trịnh Thanh H được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm b Khoản 2 Điều 227; Khoản 3 Điều 228; Điều 232; Điều 266; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm a Khoản 1, Khoản 2 Điều 117; Khoản 1, Khoản 2 Điều 131; Khoản 1 Điều 408; Điều 357; Điều 468; Khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm a Khoản 3 Điều 167, Khoản 1 Điều 168; Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 10; khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở năm 2014;

Áp dụng Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Thanh H.

Tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ký ngày 18/06/2019 giữa bà Nguyễn Thị Kim L và ông Trịnh Thanh H là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim L có trách nhiệm trả lại cho ông Trịnh Thanh H số tiền đã nhận là 780.000.000 (bảy trăm tám mươi triệu) đồng. Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 án) 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.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm 35.200.000 (ba mươi lăm triệu hai trăm nghìn) đồng buộc bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu.

Hoàn trả lại cho ông Trịnh Thanh H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 17.600.000 (mười bảy triệu sáu trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0074479 ngày 14 tháng 02 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hóc Môn nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:

- TAND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 8 - Tp.HCM;
- Phòng THADS khu vực 8 - Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

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



Đoàn Thị Thanh Thủy