

**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: 806/2024/DS-ST
Ngày: 27/9/2024
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 HUYỆN BÌNH CHÁNH – TP. HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Văn Cơ**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Vũ Huy Hoàng**.
2. Bà **Võ Thị Thanh Thảo**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Đào Văn Long** – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa: Bà **Phan Mỹ Dung** - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 252/2020/TLST-DS ngày 16 tháng 06 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 515/2024/QĐXXST-DS ngày 05/07/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 464/2024/QĐST-DS ngày 02/08/2024 và Thông báo về việc dời ngày mở phiên tòa xét xử ngày 29/8/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Phạm Thị Mai L**, sinh năm: 1986; địa chỉ thường trú: nhà số 48 Ngõ 2, đường Trần Nguyên Hãn, Phường Trần Nguyên H, Thành phố Bắc G.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Hà Thị Th**, sinh năm: 1986; địa chỉ nơi ở hiện nay: D610 Chung cư EhomeS, Phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn Th**, sinh năm 1966; địa chỉ: Nhà số 10 đường 3413 Phạm Thế Hiển, phường 7, Quận 8, Thành phố H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông **Nguyễn Minh T**; Địa chỉ: Nhà số 198/1 đường Tân Khai, Phường 4, Quận 11, Thành phố H.

+ Bà Trịnh Mỹ H, sinh năm 1980; địa chỉ nơi ở hiện nay: 767/11 Trần Hưng Đạo, Phường 1, Quận 5, Thành phố H.

+ Ông Hoàng Mạnh Đ; địa chỉ: số 70 Lê Bôi, Phường 7, Quận 8, Thành phố H.

+ Công ty Cổ phần Tư vấn quản lý và đào tạo nghề BK; Địa chỉ trụ sở (cũ): Nhà số 110 đường số 7, khu dân cư Trung Sơn, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ hiện nay: 160A Phan Văn Bảy, xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, Thành Phố H.

(Bà Hà Thị Th có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, các đương sự còn lại đều vắng mặt không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn bổ sung đơn khởi kiện, các bản tự khai, các biên bản hòa giải, nguyên đơn là bà Phạm Thị Mai L có người đại diện theo ủy quyền là Bà Hà Thị Th trình bày:

Ngày 8/4/2017, bà Phạm Thị Mai L được ông Nguyễn Văn No, trú tại A2/42 Ấp 1 đường Đa Phước, xã Phong Phú Huyện Bình Chánh giới thiệu bán lô đất số 30 thuộc thửa 602 Khu dân cư Phú Lạc đường Đa Phước, xã Phong Phú Huyện Bình Chánh Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Văn Th trú tại địa chỉ số 10 đường 3413 Phạm Thế Hiển phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh gửi bán. Ông Nguyễn Văn No cùng vợ chồng ông Nguyễn Văn Th cùng nói với bà Lương là lô đất là đất thổ cư, trong một hai tháng sau Công ty Bách Khoa sẽ xin giấy phép xây dựng, khi nào xây dựng xong hoàn công sẽ tách ra sổ đỏ.

Ngày 9/4/2017 Ông Nguyễn Văn Th đã ký giấy nhận tiền cọc về việc chuyển nhượng lô đất số 30 khu dân cư Phú Lạc với bà Lương và bà Lương đặt cọc trước 50.000.000đồng chẵn. Tổng tiền lô đất ông Nguyễn Văn Th bán cho bà Lương là 637.000.000 đồng (sáu trăm ba mươi bảy triệu đồng chẵn). Vợ chồng ông Nguyễn Văn Th đã xác định và chỉ vị trí lô đất bán số 30 KDC Phú Lạc cho bà Lương và hẹn ngày 21/4/2017 đến Công ty Cổ phần Tư vấn quản lý và đào tạo nghề BK thuộc tập đoàn Đại Việt để hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng lô đất.

Ngày 21/4/2017, bà Lương có đến Công ty Cổ phần Tư vấn quản lý và đào tạo nghề BK thuộc Tập đoàn Đại Việt, địa chỉ trụ sở: số 110 đường số 7 khu dân cư Trung Sơn, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Văn Khải làm đại diện theo pháp luật. Bà Lương đã ký hợp đồng thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng chuyển nhượng số 30/2016/HĐNT-BK ngày 10/9/2016 với ông Nguyễn Văn Th, địa chỉ số 10 đường 3413 Phạm Thế Hiển, phường 7, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng này ông Nguyễn Văn Th đã nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Minh T, nền số 30, diện tích 51,95 m². Mục đích sử dụng: Đất ở lâu dài. Tại địa chỉ: Khu nhà ở Phú Lạc, đường Đa Phước, xã Phong Phú, Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh. Đơn giá theo Hợp đồng: 7.980.000đ/m². Tổng giá trị Hợp đồng:

414.561.000đ (Bốn trăm mười bốn triệu năm trăm sáu mươi một nghìn đồng chẵn). Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở khu nhà ở Bách Khoa chợ Phú Lạc số 30/2016/HĐNT-BK, ông Thu đã thanh toán 98% giá trị Hợp đồng tương ứng là 406.269.780 đồng (Bốn trăm linh sáu triệu hai trăm sáu mươi chín nghìn bảy trăm tám mươi đồng). Cùng ngày đó, bà Lương thanh toán số tiền còn lại là 578.700.000 đồng (năm trăm bảy mươi tám triệu, bảy trăm nghìn đồng chẵn) và ông Nguyễn Văn Th hẹn bà Lương ngày 21/4/2017 đến Công ty Cổ phần Tư vấn quản lý và đào tạo nghề BK thuộc tập đoàn Đại Việt để làm hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 24/4/2017, tại Công ty Cổ phần Tư vấn quản lý và đào tạo nghề BK, ông Nguyễn Văn Khải đã ký vào biên bản bàn giao nền đất, giao giấy bàn giao đất cho bà Lương và hẹn xin giấy phép xây dựng trong quý 2 năm 2017 để bà Lương xây dựng nhà và tách thửa ra sổ đỏ cho bà Lương. Trước đó, ông Nguyễn Văn Th có dẫn bà Phạm Thị Mai L xuống đất và chỉ lô đất bán cho bà Lương chứ hai bên không làm biên bản bàn giao lô đất, bà Lương nhận đất xong cũng không rào lại đất hay xây dựng gì trên đất. Sau khi mua bán xong xuôi qua tìm hiểu thêm thông tin và liên hệ phòng Tài Nguyên môi trường huyện Bình Chánh, bà Lương mới biết dự án khu dân cư Phú Lạc chưa được cấp phép và lô đất của bà Lương mua không có đủ điều kiện để tách thửa ra sổ đỏ như ông Nguyễn Văn No và ông Nguyễn Văn Th nói với bà Lương. Ông Nguyễn Văn Th đã không cung cấp đầy đủ thông tin về lô đất cho bà Lương được biết, khiến bà Lương không thực hiện được mục đích xây dựng nhà và có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng ông Nguyễn Văn Th ký bán đất cho bà Lương là hợp đồng thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng không đúng pháp luật để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lương không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Quá trình tiến hành tố tụng ông Nguyễn Văn Th đã cung cấp các tài liệu, chứng cứ thể hiện ông Nguyễn Văn Th và bà Trịnh Mỹ H là vợ chồng, ông Thu xác định phần đất mà bà Lương tranh chấp với ông Thu có nguồn gốc là tài sản chung của ông Thu và bà Hảo trong thời kỳ hôn nhân nên bà Lương đề nghị cả bị đơn ông Nguyễn Văn Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trịnh Mỹ H cùng có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Phạm Thị Mai L toàn bộ số tiền 628.700.000đồng (sáu trăm hai mươi tám triệu bảy trăm nghìn đồng) mà ông Thu đã nhận của bà Lương.

Nay bà Phạm Thị Mai L yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên vô hiệu hợp đồng thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng ký ngày 21/4/2017 giữa bà Phạm Thị Mai L và ông Nguyễn Văn Th. Đồng thời, yêu cầu ông Nguyễn Văn Th và bà Trịnh Mỹ H có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho bà Phạm Thị Mai L số tiền 628.700.000đ (sáu trăm hai mươi tám triệu bảy trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bà Phạm Thị Mai L không yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Th phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng ký ngày 21/4/2017 giữa bà Phạm Thị Mai L và

ông Nguyễn Văn Th bị vô hiệu. Bà Lương cũng xác định số tiền mà bà Lương bỏ ra để giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn Th là tài sản riêng của bà Lương, không liên quan đến ai khác.

Ngoài ra, Bà Hà Thị Th không trình bày gì thêm.

- Tại các bản tự khai, biên bản không tiến hành hòa giải được bị đơn ông Nguyễn Văn Th trình bày:

Ngày 19/10/2016, ông Nguyễn Văn Th có ký “Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở số 30/2016/HĐNT/BK” với ông Nguyễn Minh T và bên làm chứng là Công ty Cổ phần Tư vấn quản lý và đào tạo nghề BK. Ngày 21/4/2017, ông Thu cùng bà Phạm Thị Mai L có ký “Thỏa thuận chuyển giao Quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng số 30/2016/HĐNT/BK ký 19/10/2016” có sự làm chứng của Công ty Cổ phần Tư vấn quản lý và đào tạo nghề BK trong điều kiện tinh thần của các bên đều sáng suốt, tự nguyện, đều đã đọc và hiểu rõ những điều khoản trong hợp đồng. Nay ông Thu đề nghị Tòa án Nhân dân huyện Bình Chánh ra quyết định không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Mai L bởi các lý do:

1. Theo khoản 2 Điều 1 của “Thỏa thuận chuyển giao Quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng số 30/2016/HĐNT/BK ký 19/10/2016” ghi rõ “Kể từ thời điểm ký cam kết nội dung văn bản thỏa thuận này thì quyền và nghĩa vụ của Bên A theo hợp đồng nêu trên được chấm dứt. Bên B thừa hưởng toàn bộ quyền và tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng nhận chuyển giao”. Như vậy là kể từ ngày 21/4/2017, ông Thu đã không còn có quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng trên. Mà ở đây là quyền và nghĩa vụ giữa chủ đất là ông Nguyễn Minh T và bà Phạm Thị Mai L tiếp tục thực hiện hợp đồng. Đồng thời theo khoản 2 Điều 4 của “Thỏa thuận chuyển giao Quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng số 30/2016/HĐNT/BK ký 19/10/2016”, lỗi do bà Phạm Thị Mai L không thực hiện thủ tục thanh lý “Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở số 30/2016/HĐNT/BK” để ký lại hợp đồng mới do Bà Lương trực tiếp đứng tên trên hợp đồng nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình. Vì vậy, ông Thu đề nghị bà Lương liên hệ làm việc trực tiếp với chủ đất là ông Nguyễn Minh T. Vì ông Thu cũng chỉ là người mua, ông Thu không còn có nghĩa vụ và quyền lợi gì kể từ ngày 21/4/2017 (ngày ký thỏa thuận chuyển giao sang bà Lương).

2. Theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 cũng nêu rõ: Giao dịch dân sự đã được xác định lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó”. Như vậy, theo “thỏa thuận chuyển giao Quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng số 30/2016/HĐNT/BK ký 19/10/2016” các bên đều thực hiện trên tinh thần tự nguyện và đã thực hiện

thanh toán 98% giá trị hợp đồng. Đồng thời, bà Phạm Thị Mai L đã nhận bàn giao nền đất đã mua. Do vậy, giao dịch trên đã đủ điều kiện được pháp luật công nhận.

Các bên khi ký Biên bản thỏa thuận chuyển nhượng trên tinh thần tự nguyện, đã đọc kỹ, hiểu và chấp nhận rủi ro (nếu có). Bà Lương đã thanh toán 98% và đã nhận bàn giao nền đất. Hai bên đã thuận mua vừa bán, nếu trong trường hợp đất được ra sổ thì giá trị đất giờ không phải là 400.000.000 triệu đồng mà là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng), ông Thu sẽ trả lại tiền cho bà Lương khi Công ty Cổ phần Tư vấn quản lý và đào tạo nghề BK thanh toán lại tiền cho ông Hoàng Mạnh Đ là người đã hoán đổi lô đất với ông Thu để ông Thu chuyển nhượng lại cho bà Phạm Thị Mai L.

Ông Thu đề nghị Tòa án xem xét đơn kiến nghị về việc đình chỉ xét xử vụ án ngày 18/9/2023 ông Thu đã cung cấp cho Tòa án với các nội dung cụ thể ông Thu đã trình bày trong đơn.

Ông Thu thống nhất với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ hiện trạng, vị trí đất tranh chấp ngày 18/01/2024 và đồng ý với kết quả đo đạc của Công ty TNHH đo đạc - Thiết kế - Xây dựng dịch vụ bất động sản Hoàng Long ngày 18/01/2024 và không đề nghị đo đạc lại. Đồng thời không đề nghị Tòa án định giá tài sản tranh chấp.

Ông Thu thừa nhận: “tại mặt sau của Giấy nhận tiền cọc về việc chuyển nhượng lô đất số 30 khu nhà ở Bách khoa – Chợ Phú Lạc xác lập giữa tôi – Nguyễn Văn Th (bên chuyển nhượng) và bà Phạm Thị Mai L (bên nhận chuyển nhượng) ghi ngày 09/4/2017 tôi có ghi: “21/5/2017. Đã nhận đủ số tiền 637.000.000đ (sáu trăm ba mươi bảy triệu đồng)” và ký tên, ghi họ tên Nguyễn Văn Th là chữ ký và chữ viết của tôi. Tuy nhiên, tổng số tiền tôi thực nhận của bà Phạm Thị Mai L là 628.700.000đ (sáu trăm hai mươi tám triệu bảy trăm nghìn đồng), số tiền chênh lệch 8.300.000đồng bà Phạm Thị Mai L sẽ nộp vào Công ty Cổ phần Tư vấn quản lý và đào tạo nghề BK khi hoàn tất giấy tên sang tên quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Mai L, chứ tôi không thực nhận số tiền này”.

Tại Bản tự khai bổ sung ghi ngày 27/5/2024 của ông Nguyễn Văn Th trình bày: Hợp đồng thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ ký ngày 21/4/2017 giữa bà Phạm Thị Mai L và ông Nguyễn Văn Th: Tài sản chuyển giao với diện tích 51,95m² là tài sản chung của ông Thu và bà Trịnh Mỹ H. Ông Thu và bà Hảo đã ly hôn ngày 06/01/2022 theo Quyết định số 10/2022/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện nay ông Thu vẫn sống độc thân và chưa kết hôn với ai. Ông Thu kết hôn với bà Trịnh Mỹ H theo Giấy chứng nhận kết hôn số: 113, quyển số 01/2009 do Ủy ban nhân dân Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/7/2009.

- *Tại bản tự khai ghi ngày 21/3/2024 của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Mạnh Đ trình bày:*

Vào khoảng cuối năm 2016, ông Đạt có mua một thửa đất lô 30 diện tích 51,95m² thuộc thửa số 602, tờ bản đồ số 79, tọa lạc tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh của một người quê ở Đồng Tháp, ông Đạt không nhớ tên và địa chỉ, sau đó chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn Th theo Thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng số 30/2016/HĐNT/BK ngày 10/9/2016, bên làm chứng giao dịch là Công ty cổ phần đầu tư dịch vụ Bất Động sản Đại Việt, trụ sở tại số 110 đường số 7, khu dân cư Trung Sơn, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, người đại diện ông Nguyễn Văn Khải chủ tịch Hội đồng của công ty. Đến ngày 10/9/2016, ông Đạt chuyển nhượng lại quyền và nghĩa vụ lô đất trên cho bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1966, số chứng minh nhân dân: 024371782 cấp ngày 12/8/2000 tại Thành phố Hồ Chí Minh. Nơi thường trú: số 10 đường 3419 Phạm Thế Hiển, Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi giao dịch xong ông Đạt đã giao toàn bộ hồ sơ liên quan đến hợp đồng cho bên Công ty Đại Việt và ông Nguyễn Văn Th, ông Đạt không còn giữ giấy tờ nào. Sau đó, ông Nguyễn Văn Th chuyển nhượng lô đất cho bà Phạm Thị Mai L thì ông không liên quan. Ông Đạt cũng không tranh chấp trong vụ án này. Phần thủ tục tài chính và pháp lý ông đã hoàn tất. Nay bà Phạm Thị Mai L khởi kiện ông Nguyễn Văn Th yêu cầu Tòa án giải quyết: tuyên vô hiệu hợp đồng thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng ký ngày 21/4/2017 giữa bà Phạm Thị Mai L và ông Nguyễn Văn Th. Đồng thời, yêu cầu ông Nguyễn Văn Th hoàn trả lại cho bà Phạm Thị Mai L số tiền 628.700.000đồng (sáu trăm hai mươi tám triệu bảy trăm nghìn đồng), thì ông không có ý kiến gì, ông Đạt không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này. Do đó, ông Đạt đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật. Ông Đạt xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án. Ông Đạt cam kết không khiếu nại về sự vắng mặt của ông Đạt.

Ngoài ra, ông Hoàng Mạnh Đ không trình bày gì thêm.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm:* ông Nguyễn Minh T, bà Trịnh Mỹ H, Công ty Cổ phần Tư vấn quản lý và đào tạo nghề BK đều đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng vẫn vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án, không thể hiện ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Mai L. Tuyên: Hợp đồng thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng (Đối với Hợp đồng số: 30/2016/HĐNT/BK ngày 19/10/2016) ký ngày 21/4/2017 giữa bà Phạm Thị Mai L và ông Nguyễn Văn Th là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn Th và bà Trịnh Mỹ H có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho bà Phạm Thị Mai L tổng số tiền đã nhận là: 628.700.000đồng (sáu trăm hai mươi tám triệu bảy trăm nghìn đồng). Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn Th và bà Trịnh Mỹ H phải chịu các chi phí tố tụng theo quy định pháp luật. Về án phí: Ông Nguyễn Văn Th và bà Trịnh Mỹ H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Phạm Thị Mai L khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Th, tài sản tranh chấp là phần đất tọa lạc tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ 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 sự vắng mặt của đương sự:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị Mai L là Bà Hà Thị Th; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Mạnh Đ đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn ông Nguyễn Văn Th, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T, bà Trịnh Mỹ H, người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Tư vấn quản lý và đào tạo nghề BK đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Bà Hà Thị Th; ông Hoàng Mạnh Đ, Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Minh T, bà Trịnh Mỹ H, người đại diện của Công ty Cổ phần Tư vấn quản lý và đào tạo nghề BK theo quy định tại các Điều 227, Điều 228 và Điều 238 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về thời hiệu khởi kiện của vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 18/9/2023 ông Nguyễn Văn Th có đơn kiến nghị về việc đình chỉ xét xử vụ án; ngày 29/3/2024 ông Nguyễn Văn Th có đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện và đình chỉ giải quyết vụ án với lý do đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định của pháp luật. Qua xem xét nội dung các đơn nêu trên của ông Nguyễn Văn Th, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do các bên đương sự cung cấp, tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập được và theo quy định tại khoản 3 Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“3.Đối với giao dịch dân sự quy định tại điều 123 và Điều 124 của Bộ luật này thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế”*. Xét thấy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Mai L và ông Nguyễn Văn Th tại hợp đồng thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng ký ngày 21/4/2017 là vi phạm cả về nội dung và hình thức, vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 nên thời hiệu khởi kiện vụ án này tuyên bố giao dịch dân sự giữa ông Nguyễn Văn Th và bà Phạm Thị Mai L kể trên vô hiệu là không bị hạn chế, do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Th về việc yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện và đình chỉ giải quyết vụ án do đã hết thời hiệu khởi kiện.

[4] Về áp dụng pháp luật: Do giao dịch dân sự của các bên đương sự đang thực hiện có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 nên Tòa án áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết vụ án.

[5] Xét thấy các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp mà bị đơn không có phản đối do đó căn cứ theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì nguyên đơn không cần phải chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp. Mặt khác, tại khoản 2 và khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 có quy định: “2. *Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải chứng minh sự phản đối đó là có căn cứ và phải đưa ra chứng cứ để chứng minh*”, “4. *Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đầy đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc*”. Quá trình tiến hành tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Nguyễn Văn Th có lời khai không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Mai L nên ông Nguyễn Văn Th phải tự đưa ra các tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Mạnh Đ đã có lời khai xác định không tranh chấp, không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này và có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Minh T, bà Trịnh Mỹ H, người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Tư vấn quản lý và đào tạo nghề BK vắng mặt không lý do trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên ông Nguyễn Minh T, bà Trịnh Mỹ H, Công ty Cổ phần Tư vấn quản lý và đào tạo nghề BK từ bỏ nghĩa vụ chứng minh của mình.

[6] Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cung cấp và các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập được để xét xử vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật.

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 817959 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00516/7013905 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 21/3/2007 cho hộ ông Nguyễn Ngọc Sương cấp nhật biến động ngày 26/10/2015 “đã chuyển nhượng hết diện tích quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1971; CMND số: 025043390, địa chỉ: 198/1 Tân Khai, phường 4, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh”, tài liệu này gửi kèm theo Công văn số 6766/CNBC-LT ngày 11/7/2024 của Văn Phòng đăng ký đất đai Thành Phố Hồ Chí Minh Chi nhánh huyện Bình Chánh cung cấp; kết quả đo đạc của Công ty TNHH đo đạc – Thiết kế - xây dựng dịch vụ bất động sản Hoàng Long thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí lập ngày 14/8/2023 thì phần đất các bên tranh chấp có diện tích 52m² thuộc thửa 125, tờ bản đồ số 05, bộ địa chính xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và các tài liệu, chứng cứ các bên cung cấp. Đã có cơ sở xác định, nguồn gốc đất các bên tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Minh T.

[7] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Mai L, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Quá trình tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn

bà Phạm Thị Mai L là Bà Hà Thị Th yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên vô hiệu hợp đồng thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng ký ngày 21/4/2017 giữa bà Phạm Thị Mai L và ông Nguyễn Văn Th. Đồng thời, yêu cầu ông Nguyễn Văn Th và bà Trịnh Mỹ H có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho bà Phạm Thị Mai L số tiền 628.700.000đ (sáu trăm hai mươi tám triệu bảy trăm nghìn đồng). Ngoài ra, bà Phạm Thị Mai L không yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Th phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng ký ngày 21/4/2017 giữa bà Phạm Thị Mai L và ông Nguyễn Văn Th bị vô hiệu.

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo nội dung hợp đồng mà phía nguyên đơn cung cấp và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Bà Hà Thị Th và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Giữa bà Phạm Thị Mai L và ông Nguyễn Văn Th xác lập hợp đồng thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng (đối với Hợp đồng số: 30/2016/HĐNT/BK ngày 19/10/2016) vào ngày 21/4/2017, tại Công ty Cổ phần Tư vấn quản lý và đào tạo nghề BK, địa chỉ: 110, đường số 7, khu dân cư Trung Sơn, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Trước đó, ngày 9/4/2017, ông Nguyễn Văn Th đã ký giấy nhận tiền cọc về việc chuyển nhượng lô đất số 30, diện tích 51,95m², tọa lạc tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh với bà Phạm Thị Mai L và bà Lương đã đặt cọc trước 50.000.000đồng. Tổng tiền lô đất ông Nguyễn Văn Th chuyển nhượng cho bà Lương là: 637.000.000đ(sáu trăm ba mươi bảy triệu đồng). Theo tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện: Hợp đồng số: 30/2016/HĐNT/BK ngày 19/10/2016 là Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở xác lập giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Minh T, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Th, đối tượng của hợp đồng là lô đất số 30, diện tích 51,95 m². Mục đích sử dụng: Đất ở; tọa lạc địa chỉ: xã Phong Phú, Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh. Đơn giá theo Hợp đồng: 7.980.000đ/m². Tổng giá trị Hợp đồng: 414.561.000đ (Bốn trăm mười bốn triệu năm trăm sáu mươi một nghìn đồng chẵn), thực hiện hợp đồng, ông Thu đã thanh toán 98% giá trị Hợp đồng tương ứng là 406.269.780đ (bốn trăm linh sáu triệu hai trăm sáu mươi chín nghìn bảy trăm tám mươi đồng). Cùng ngày đó, bà Lương thanh toán số tiền còn lại là 578.700.000 đồng (năm trăm bảy mươi tám triệu, bảy trăm nghìn đồng chẵn), nguồn gốc đất chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Minh T.

[8] Các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện, phần đất mà bà Phạm Thị Mai L nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Th có diện tích 51,95m² thuộc một phần thửa đất số 62, tờ bản đồ số 79 (Theo TL02/CT-UB) tọa lạc tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 637.000.000đ(sáu trăm ba mươi bảy triệu đồng). Diện tích đất này là do ông Nguyễn Văn Th nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Minh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 817959 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00516/7013905 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 21/3/2007 cho hộ ông Nguyễn Ngọc Sương cập nhật biến động ngày 26/10/2015 “đã chuyển nhượng hết diện tích quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh T,

sinh năm 1971; CMND số: 025043390, địa chỉ: 198/1 Tân Khai, phường 4, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh” (theo tài liệu đương sự cung cấp thì ông Nguyễn Minh T và ông Nguyễn Văn Th xác lập Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở số: 30/2016/HĐNT/BK ngày 19/10/2016 bằng văn bản không có công chứng, chứng thực). Hợp đồng thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng (đối với Hợp đồng số: 30/2016/HĐNT/BK ngày 19/10/2016) vào ngày 21/4/2017 xác lập giữa ông Nguyễn Văn Th và bà Phạm Thị Mai L nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm bằng văn bản có ký xác nhận của hai bên và bên làm chứng giao dịch là Công ty Cổ phần Tư vấn quản lý và đào tạo nghề BK nhưng không được công chứng, chứng thực. Hai bên xác định với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là 637.000.000đ (sáu trăm ba mươi bảy triệu đồng). Việc giao nhận tiền đã được hai bên thừa nhận đã giao nhận đủ số tiền: 628.700.000đ (sáu trăm hai mươi tám triệu bảy trăm nghìn đồng), việc giao nhận đất giữa ông Thu và bà Lương không có lập biên bản bàn giao, trước đó, ông Nguyễn Văn Th có dẫn bà Phạm Thị Mai L xuống đất và chỉ lô đất bán cho bà Lương chứ hai bên không làm biên bản bàn giao lô đất, bà Lương nhận đất xong cũng không rào lại đất hay xây dựng gì trên đất. Sau khi mua bán xong xuôi qua tìm hiểu thêm thông tin và liên hệ phòng Tài Nguyên môi trường huyện Bình Chánh, bà Lương mới biết dự án khu dân cư Phú Lạc chưa được cấp phép và lô đất của bà Lương mua không có đủ điều kiện để tách thửa ra sổ đỏ như ông Nguyễn Văn Th nói với bà Lương. Ông Nguyễn Văn Th đã không cung cấp đầy đủ thông tin về lô đất cho bà Lương được biết, khiến bà Lương không thực hiện được mục đích xây dựng nhà và có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng ông Nguyễn Văn Th ký bán đất cho bà Lương là hợp đồng thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng không đúng pháp luật để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lương không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật.

[9] Xét về nội dung và hình thức của Hợp đồng thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng xác lập giữa bà Phạm Thị Mai L và ông Nguyễn Văn Th vào ngày 21/4/2017. Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng thì phần đất chuyển nhượng nêu trên là do ông Nguyễn Minh T là chủ sử dụng đất hợp pháp. Ông Nguyễn Văn Th dựa trên thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng mà ông Hoàng Mạnh Đ và ông Nguyễn Văn Th xác lập ngày 18/10/2016 và Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở số 30/2016/HĐNT/BK ngày 19/10/2016 xác lập, ký kết giữa ông Nguyễn Minh T và ông Nguyễn Văn Th để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Phạm Thị Mai L là chưa tuân thủ theo quy định pháp luật. Tại điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 có quy định về quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất như sau: “ *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, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này*”. Hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Phạm Thị Mai L và ông Nguyễn Văn Th không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Tại khoản 2

Điều 117 Bộ Luật dân sự năm 2015 quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự: *“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”*. Mặt khác, tại khoản 2 Điều 119 Bộ Luật dân sự năm 2015 quy định về hình thức giao dịch dân sự như sau: *“Trường hợp luật có 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”*. Hơn nữa, tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu: *“Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 của Bộ luật này thì vô hiệu, trừ trường hợp bộ luật này có quy định khác”*. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định: Hợp đồng thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng (Đối với Hợp đồng số: 30/2016/HĐNT/BK ngày 19/10/2016) xác lập giữa bà Phạm Thị Mai L và ông Nguyễn Văn Th vào ngày 21/4/2017 là hợp đồng bị vô hiệu về hình thức và nội dung.

[10] Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa giữa bà Phạm Thị Mai L và ông Nguyễn Văn Th bị vô hiệu. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 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.” ... “4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”*.

[11] Xét việc các bên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có chứng nhận của tổ chức hành nghề công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và tại thời điểm chuyển nhượng ông Nguyễn Văn Th chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Tại Điều 3 của của Hợp đồng thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng (Đối với Hợp đồng số: 30/2016/HĐNT/BK ngày 19/10/2016) xác lập giữa bà Phạm Thị Mai L và ông Nguyễn Văn Th vào ngày 21/4/2017 có ghi: *“Bên A cam kết sẽ không có bất kỳ khiếu nại gì liên quan đến nội dung Hợp đồng số 30/2016/HĐNT/BK ngày 19/10/2016, kể từ thời điểm nội dung thỏa thuận này có hiệu lực thực hiện. Bên A có trách nhiệm giao lại cho bên B giữ bản gốc của hợp đồng và các chứng từ liên quan ngay khi các bên ký kết nội dung thỏa thuận này. Bên B cam kết thực hiện đúng và kịp thời nội dung ghi nhận tại khoản 2 Điều 2 trên đây và thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng số 30/2016/HĐNT/BK ngày 19/10/2016”*. Như vậy, phía nguyên đơn bà Phạm Thị Mai L cũng được bị đơn ông Nguyễn Văn Th thông báo về tình trạng pháp lý của phần đất chuyển nhượng và bà Lương cũng đã tìm hiểu nhưng vẫn đồng ý ký kết hợp đồng. Do đó, Hội đồng xét xử xác định bà Phạm Thị Mai L và ông Nguyễn Văn Th có lỗi tương đương nhau trong việc xác lập giao dịch này. Tuy nhiên, trong quá trình tiến hành tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Phạm Thị Mai L không đề nghị Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Nguyễn Văn

Th bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu nên Hội đồng xét xử không đặt ra để giải quyết.

[12] Về phía bị đơn ông Nguyễn Văn Th, trong quá trình tiến hành tố tụng tại Tòa án ông Thu có bản tự khai và lời trình bày luôn thể hiện quan điểm không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Mai L về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên vô hiệu hợp đồng thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng ký ngày 21/4/2017 giữa bà Phạm Thị Mai L và ông Nguyễn Văn Th. Đồng thời, yêu cầu ông Nguyễn Văn Th và bà Trịnh Mỹ H có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho bà Phạm Thị Mai L số tiền 628.700.000đ (sáu trăm hai mươi tám triệu bảy trăm nghìn đồng). Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn Th không xuất trình được tài liệu, chứng cứ hay căn cứ pháp lý nào chứng minh cho lời trình bày, ý kiến phản đối của ông Thu đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Mai L là có căn cứ và hợp pháp. Việc ông Nguyễn Văn Th đề nghị Tòa án xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện để đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện là không có cơ sở chấp nhận bởi những lý do và căn cứ pháp lý như đã nêu ở trên. Hơn nữa, ông Nguyễn Văn Th cũng không có yêu cầu phản tố gì đối với nguyên đơn bà Phạm Thị Mai L nên Hội đồng xét xử không xem xét. Do đó, ông Nguyễn Văn Th phải chịu hậu quả về việc không chứng minh được. Hơn nữa, tại Bản tự khai bổ sung ghi ngày 27/5/2024 của ông Nguyễn Văn Th trình bày: Hợp đồng thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ ký ngày 21/4/2017 giữa bà Phạm Thị Mai L và ông Nguyễn Văn Th: Tài sản chuyển giao với diện tích 51,95m² là tài sản chung của ông Thu và bà Trịnh Mỹ H. Ông Thu và bà Hảo đã ly hôn ngày 06/01/2022 theo Quyết định số 10/2022/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện nay ông Thu vẫn sống độc thân và chưa kết hôn với ai. Ông Thu kết hôn với bà Trịnh Mỹ H theo Giấy chứng nhận kết hôn số: 113, quyển số 01/2009 do Ủy ban nhân dân Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/7/2009. Đến ngày 26/6/2014, nguyên đơn bà Phạm Thị Mai L nộp đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 07/12/2019, bà Lương yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Văn Th và bà Trịnh Mỹ H có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho bà Phạm Thị Mai L số tiền 628.700.000đồng (sáu trăm hai mươi tám triệu bảy trăm nghìn đồng). Căn cứ Điều 288 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về thực hiện nghĩa vụ liên đới và tại khoản 1 và khoản 2 Điều 33 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 có quy định về tài sản chung của vợ chồng như sau: “1. Tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ chồng tạo ra, thu nhập do lao động, hoạt động sản xuất kinh doanh, hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản riêng và thu nhập hợp pháp khác trong thời kỳ hôn nhân, trừ trường hợp được quy định tại khoản 1 Điều 40 của Luật này; tài sản mà vợ chồng được thừa kế chung hoặc được tặng cho chung và tài sản khác mà vợ chồng thỏa thuận là tài sản chung.”; “2. Tài sản chung của vợ chồng thuộc sở hữu chung hợp nhất, được dùng để bảo đảm nhu cầu gia đình, thực hiện nghĩa vụ chung của vợ chồng”. Ông Nguyễn Văn Th xác định tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên mà ông Thu chuyển nhượng cho bà Lương là tài sản chung của ông và bà Trịnh Mỹ H tồn tại trong thời kỳ hôn nhân, Tòa án đã thông báo triệu tập bà Trịnh Mỹ H tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

nhưng bà Hảo vắng mặt không thể hiện ý kiến hay phản đối gì trước yêu cầu khởi kiện của bà Lương, do vậy cần xác định ông Nguyễn Văn Th và bà Trịnh Mỹ H cùng có trách nhiệm liên đới trong việc hoàn trả lại số tiền: 628.700.000đ (sáu trăm hai mươi tám triệu bảy trăm nghìn đồng) cho bà Phạm Thị Mai L là có cơ sở.

[13] Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Mạnh Đ xác định ông không có tranh chấp gì trong vụ án này, việc bà Phạm Thị Mai L khởi kiện ông Nguyễn Văn Th trong vụ án này thì ông không có ý kiến gì, ông Đạt không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này. Do vậy, Hội đồng xét xử không xem xét.

[14] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng như: thông báo, giấy triệu tập đương sự, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là: ông Nguyễn Minh T; bà Trịnh Mỹ H, Công ty Cổ phần Tư vấn quản lý và đào tạo nghề BK để tham gia tố tụng và có ý kiến về vụ án. Tuy nhiên, các đương sự này đều vắng mặt không có lý do, không thể hiện ý kiến hay yêu cầu gì trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử không xem xét. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác theo quy định pháp luật.

[15] Từ các nhận định nêu trên, trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ và đối chiếu với quy định pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Mai L đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Th, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Mỹ H. Tuyên Hợp đồng thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng (Đối với Hợp đồng số: 30/2016/HĐNT/BK ngày 19/10/2016) ký ngày 21/4/2017 giữa bà Phạm Thị Mai L và ông Nguyễn Văn Th là vô hiệu. Buộc bị đơn là ông Nguyễn Văn Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trịnh Mỹ H phải trả cho bà Phạm Thị Mai L tổng số tiền đã nhận là 628.700.000đ (sáu trăm hai mươi tám triệu bảy trăm nghìn đồng).

[16] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[17] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc số tiền là: 7.900.000đ (bảy triệu chín trăm nghìn đồng); về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là: 1.000.000đ (một triệu đồng), bà Phạm Thị Mai L đã nộp xong. Tổng cộng chi phí tố tụng là: 8.900.000đ (tám triệu chín trăm nghìn đồng). Do yêu cầu của nguyên đơn bà Phạm Thị Mai L được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn ông Nguyễn Văn Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Mỹ H phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho bà Phạm Thị Mai L số tiền này theo quy định tại Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[18] Về án phí: Theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và 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 thì bị đơn là ông Nguyễn Văn Th, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trịnh Mỹ H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với

số tiền: 628.700.000đ (sáu trăm hai mươi tám triệu bảy trăm nghìn đồng) tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được Tòa án chấp nhận, số tiền án phí bị đơn là ông Nguyễn Văn Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trịnh Mỹ H phải liên đới chịu là: 29.148.000đồng (hai mươi chín triệu một trăm bốn mươi tám nghìn đồng); nguyên đơn bà Phạm Thị Mai L được hoàn lại số tiền: 14.874.000đồng (mười bốn triệu tám trăm bảy mươi bốn nghìn đồng) do bà Phạm Thị Mai L nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0079390 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2, khoản 4 Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 238 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 117, Điều 119; Điều 122, Điều 127, Điều 131, Điều 137, Điều 288, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 1 và khoản 2 Điều 33 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

Áp dụng khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Mai L đối với ông Nguyễn Văn Th và bà Trịnh Mỹ H.

1.1. Tuyên bố: Hợp đồng thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng (Đối với Hợp đồng số: 30/2016/HĐNT/BK ngày 19/10/2016) ký ngày 21/4/2017 giữa bà Phạm Thị Mai L và ông Nguyễn Văn Th là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn Th và bà Trịnh Mỹ H có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho bà Phạm Thị Mai L tổng số tiền là: 628.700.000đ (sáu trăm hai mươi tám triệu bảy trăm nghìn đồng).

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 tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Văn Th và bà Trịnh Mỹ H có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho bà Phạm Thị Mai L chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc tổng cộng số tiền là: 8.900.000đ (tám triệu chín trăm nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bị đơn là ông Nguyễn Văn Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Mỹ H có trách nhiệm liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là: 29.148.000đồng (hai mươi chín triệu một trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

3.2. Nguyên đơn là bà Phạm Thị Mai L được hoàn lại số tiền: 14.874.000đồng (mười bốn triệu tám trăm bảy mươi bốn nghìn đồng) do bà Phạm Thị Mai L nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0079390 ngày 05/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

5. 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 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;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND huyện Bình Chánh;
- Chi cục THADS huyện Bình Chánh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Lê Văn Cơ



**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH CHÁNH
TP. HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi giờ phút ngày 27/9/2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Bình Chánh, Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Văn Cơ**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Vũ Huy Hoàng**.

2. Bà **Võ Thị Thanh Thảo**.

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số 252/2020/TLST-DS ngày 16 tháng 06 năm 2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Mai L, sinh năm: 1986, địa chỉ thường trú: nhà số 48 Ngõ 2, đường Trần Nguyên Hãn, Phường Trần Nguyên Hãn, Thành phố Bắc Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Hà Thị Th, sinh năm: 1986; địa chỉ nơi ở hiện nay: D610 Chung cư EhomeS, Phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1966; địa chỉ: Nhà số 10 đường 3413 Phạm Thế Hiển, phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Minh T; Địa chỉ: Nhà số 198/1 đường Tân Khai, Phường 4, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Trịnh Mỹ H, sinh năm 1980; địa chỉ nơi ở hiện nay: 767/11 Trần Hưng Đạo, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông Hoàng Mạnh Đ; địa chỉ: số 70 Lê Bôi, Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Công ty Cổ phần Tư vấn quản lý và đào tạo nghề BK; Địa chỉ trụ sở (cũ): Nhà số 110 đường số 7, khu dân cư Trung Sơn, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ hiện nay: 160A Phan Văn Bảy, xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT,

QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2, khoản 4 Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 238 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 117, Điều 119; Điều 122, Điều 127, Điều 131, Điều 137, Điều 288, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 1 và khoản 2 Điều 33 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

Áp dụng khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Mai L đối với ông Nguyễn Văn Th và bà Trịnh Mỹ H.

1.1. Tuyên bố: Hợp đồng thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng (Đối với Hợp đồng số: 30/2016/HĐNT/BK ngày 19/10/2016) ký ngày 21/4/2017 giữa bà Phạm Thị Mai L và ông Nguyễn Văn Th là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn Th và bà Trịnh Mỹ H có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho bà Phạm Thị Mai L tổng số tiền là: 628.700.000đ (sáu trăm hai mươi tám triệu bảy trăm nghìn đồng).

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 tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Văn Th và bà Trịnh Mỹ H có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho bà Phạm Thị Mai L chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc tổng cộng số tiền là: 8.900.000đ (tám triệu chín trăm nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bị đơn là ông Nguyễn Văn Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Mỹ H có trách nhiệm liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là: 29.148.000đ (hai mươi chín triệu một trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

3.2. Nguyên đơn là bà Phạm Thị Mai L được hoàn lại số tiền: 14.874.000đ (mười bốn triệu tám trăm bảy mươi bốn nghìn đồng) do bà Phạm Thị Mai L nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0079390 ngày 05/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

5. 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 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.

Biểu quyết 3/3 trên từng vấn đề

Nghị án kết thúc vào hồi giờ phút, ngày 27 tháng 9 năm 2024.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Văn Cơ



THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Văn Cơ

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

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- Các đương sự;
- VKSND huyện Bình Chánh;
- Chi cục THADS huyện Bình Chánh;
- Lưu hồ sơ vụ án.



Lê Văn Cơ

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

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND H.BC;
- THADS H.BC;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.



Lê Văn Cơ

