

**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:280/2025/DSST

Ngày: 21-4-2025.

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Chiến

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Văn Tuyền.
2. Bà Nguyễn Ngọc Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu – 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: Nguyễn Thị Thúy Hiền– Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 4 năm 2025, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 92/2023/TLST-DS ngày 08 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 132/2025/QĐXXST-DS ngày 24/02/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 160/2025/QĐST-DS ngày 24/3/2025 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Ông Nguyễn VC, sinh năm 1958.

Địa chỉ: E33/64, ấp 5, xã hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Bị đơn:

1. Ông Nguyễn VP, sinh năm 1985. (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: E33/64, ấp 5, xã hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.Bà Võ Thị Hoa, sinh năm 1957. Có mặt.

Địa chỉ: Ấp Tân Điền, xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

3.Bà Lê NN, sinh năm 1954.(có mặt). Địa chỉ: 371A/15, ấp 1, xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.Ông Trần Minh Kiệt, sinh năm 1987.

HKTT: Ấp Thành Nhứt, xã. Bình Xuân, thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1.Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh.(có đơn xin giải quyết vắng mặt).

2.Ông Nguyễn Trung Toàn.

3.Ông Nguyễn Trung Thành. (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

4.Bà Nguyễn Thanh Phương.

5.Bà Nguyễn Thanh Loan.

6.Bà Nguyễn Thanh Thúy. (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

7.Ông Nguyễn Thành Trung.

Cùng địa chỉ: E33/64, ấp 5, xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Ông Lê Bá Hưng, sinh năm 1980. (có mặt).

Địa chỉ: 371A/15, ấp 1, xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Hưng ủy quyền cho bà Ngân.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các bản tự khai, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn VC trình bày:

Hộ ông Nguyễn VC được UBND- Huyện Bình Chánh cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quyết định số 22/QĐ.UB, Ngày 21/5/1997, tổng diện tích 4611m², tờ bản đồ số 06, thuộc các thửa (519,520,521,526,445,459,460), tọa lạc tại ấp 5, Xã Hưng Long- Huyện Bình Chánh.

1/ Ngày 26/4/2017, ông Chính có chuyển nhượng cho ông Nguyễn VP diện tích khoảng 128,5m² đất, thuộc thửa đất (459,460), tờ bản đồ số 6 (01 phần trên tổng diện tích 4611m², tờ bản đồ số 6), tọa lạc tại ấp 5, xã Hưng Long, huyện Bình Chánh. Việc chuyển nhượng được lập vi bằng, số 2922/2017/VB-TPLHBC. Văn Phòng Thừa Phát lại Huyện Bình Chánh. Ông Chính có nhận số tiền là 230.000.000đ. ông Phong tự ý cất nhà trái phép (trên đất lúa và đất vườn), tự lấy số nhà của ông Chính đang ở là E33/64, ấp 5, Xã Hưng Long- Huyện Bình Chánh để đặt cho căn nhà cất trái phép trên để vào điện và nước sinh hoạt.

2/ Ngày 01/10/2018, ông Nguyễn VP chuyển nhượng cho bà Võ Thị Hoa phần đất 128,5m² đất, thuộc thửa đất (459,460), tờ bản đồ số 6 (01 phần trên tổng diện tích 4611m², tờ bản đồ số 6), tọa lạc tại ấp 5, xã Hưng Long, huyện Bình Chánh

Giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng.

3/ Ngày 29/01/2019, Bà Võ Thị Hoa chuyển nhượng cho Bà Lê NN phần nhà đất nêu trên (để cho con là ông Lê Bá Hưng đứng tên giữ) cũng lập vi bằng cho ông Lê Bá Hưng số 611/2019/VB-TPLQ5. Văn Phòng Thừa Phát Lại Quận 5. Giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng.

Ngày 15/6/2020, Bà Võ Thị Hoa lại tiếp tục chuyển nhượng (lần 2) cho ông Trần Minh Kiệt phần nhà đất nêu trên. Giá chuyển nhượng 1.100.000.000 đồng.

Từ sự việc, ông Chính có chuyển nhượng cho ông Nguyễn VP 02 thửa đất (459,460) tờ bản đồ số 6, diện tích khoảng 128,5m² (thuộc trong 01 phần của giấy chứng nhận QSDĐ theo quyết định số 22/QĐ.UB, Ngày 21/5/1997, tổng diện tích 4611m², tờ bản đồ số 06, thuộc các thửa 519,520,521,526,445,459,460). Tọa lạc tại ấp 5, Xã Hưng Long, huyện Bình Chánh.. Ông Nguyễn VP tự ý cất nhà trái phép trên đất trồng lúa và đất vườn, lấy số nhà của ông Chính đang ở là E33/64, ấp 5, Xã Hưng Long- Huyện Bình Chánh để đặt cho căn nhà cất trái phép trên để vào điện và nước sinh hoạt. Khi ông Nguyễn VP chuyển nhượng bà Võ Thị Hoa do có căn nhà, điện, nước, địa chỉ rõ ràng nên bà Võ Thị Hoa lợi dụng có hành vi chuyển nhượng bằng cách lập Vi Bằng chuyển nhượng lại cho ông Lê Bá Hưng (lần 1), rồi đến ông Trần Minh Kiệt (lần 2) cũng trên 02 thửa đất (459,460) tờ bản đồ số 6, diện tích khoảng 128,5m² ((trên đất lúa và đất vườn) lấy địa chỉ nhà tôi đang ở E33/64, ấp 5, xã Hưng Long, huyện Bình Chánh (dẫn đến việc tranh chấp giữa ông Hưng với bà Hoa và ông Kiệt). Việc chuyển nhượng trên làm ảnh hưởng đến việc xin xây cất nhà của gia đình nguyên đơn.

Từ các lý do đã nêu, ông Chính yêu cầu Tòa án nhân dân Huyện Bình Chánh Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết như sau:

1. Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với hình thức lập vi bằng sau đây là vô hiệu:

- Hợp đồng hình thức chuyển nhượng lập giữa ông Chính và ông Nguyễn VP thuộc 02 thửa đất (459,460), tờ bản đồ số 6, diện tích khoảng 128,5m² tọa lạc tại ấp 5, xã Hưng Long, huyện Bình Chánh).

- Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn VP chuyển nhượng cho Bà Võ Thị Hoa đất và căn nhà cất nhà trái phép của 02 thửa đất(459,460) tờ bản đồ số 6, diện tích khoảng 128,5m², tọa lạc tại ấp 5, xã Hưng Long, huyện Bình Chánh .

- Hợp đồng chuyển nhượng giữa Bà Võ Thị Hoa với ông Lê Bá Hưng trên đất và căn nhà cất nhà trái phép của 02 thửa đất(459,460) tờ bản đồ số 6, diện tích khoảng 128,5m², tọa lạc tại ấp 5, xã Hưng Long, huyện Bình Chánh.

- Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Võ Thị Hoa với ông Trần Minh Kiệt trên đất và căn nhà cất nhà trái phép của 02 thửa đất(459,460) tờ bản đồ số 6, diện tích khoảng 128,5m². tọa lạc tại ấp 5, xã Hưng Long, huyện Bình Chánh.

2. Yêu cầu ông Nguyễn VP và ông Trần Minh Kiệt (người chiếm hữu nhà cất trái phép trên đất lúa và đất vườn), thuộc 02 thửa đất(459,460) tờ bản đồ số 6, diện tích khoảng 128,5m², địa chỉ E33/64, ấp 5, Xã Hưng Long- Huyện Bình Chánh, trả lại đất cho ông Chính, ông Chính sẽ trả lại cho ông Nguyễn VP 230.000.000 đồng.

Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai, biên bản không tiến hành hòa giải được bị đơn: Ông Nguyễn VP (có đơn xin giải quyết vắng mặt và có bản tự khai với nội dung): Ông Nguyễn VP xác nhận nội dung đơn khởi kiện là đúng; ông Phong xác nhận: Ngày 26/4/2017, ông Chính có chuyển nhượng cho ông Nguyễn VP khoảng 128,5m² đất, thuộc thửa đất (459,460), tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại ấp 5, xã Hưng Long, huyện Bình Chánh. Việc chuyển nhượng không được công chứng, chứng thực theo luật định. Ông Chính có nhận số tiền là 230.000.000 đồng và đã bàn giao đất cho ông, sau đó ông xây nhà không phép trên đất nông nghiệp.

Ngày 01/10/2018, ông Nguyễn VP chuyển nhượng cho bà Võ Thị Hoa căn nhà và đất nêu trên. Sau đó bà Hoa bán phần đất nêu trên cho ai thì ông không biết.

Nay ông Chính khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Phong và ông Chính; yêu cầu ông Phong trả lại đất và ông Chính sẽ hoàn lại cho ông số tiền đã nhận thì ông Phong không đồng ý, vì ông không còn quản lý phần đất nêu trên. Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; bồi thường theo kết quả thẩm định giá. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai, biên bản không tiến hành hòa giải được bị đơn bà Lê NN trình bày: Ngày 29/01/2019, Bà Võ Thị Hoa chuyển nhượng cho Bà Lê NN căn nhà và đất nêu trên với giá là 300.000.000 đồng (tiền mua nhà là của bà Ngân; bà Ngân để cho con trai là ông Lê Bá Hưng đứng tên, nhưng thực tế tiền mua căn nhà trên là tiền của bà Ngân), việc mua bán không được công chứng, chứng thực theo luật định; căn nhà cất nhà trái phép thuộc 02 thửa đất(459,460) tờ bản đồ số 6, diện tích khoảng 128,5m², tại ấp 5, xã Hưng Long, huyện Bình Chánh. Do Bà Hoa không có nhà ở nên có thương lượng với bà Ngân và ông Hưng cho bà Hoa thuê lại căn nhà đã bán cho bà Ngân. Bà Hoa trả tiền thuê nhà được khoảng 04 tháng thì không trả tiền thuê nhà nữa.

Sau đó thì bà Ngân phát hiện; Ngày 15/6/2020, Bà Võ Thị Hoa lại tiếp tục chuyển nhượng (lần 2) căn nhà nêu trên cho Ông Trần Minh Kiệt, cũng lập vi bằng cho ông Trần Minh Kiệt số 5377/2020/VB-TPL.

Tại phiên tòa, bà Ngân đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bà Ngân yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại theo quy

định pháp luật. Bà Ngân xác định số tiền mua nhà của bà Hoa là tài sản riêng của bà, không liên quan đến ai. Ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác.

Với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Bá Hưng thì bà Lê NN trình bày: Bà xác nhận là ông Hưng có đứng tên mua đất của bà Hoa, nhưng số tiền mua đất là của bà Ngân; ông Hưng đồng ý để cho bà Ngân được toàn quyền quyết định; đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà Ngân. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, ông Lê Bá Hưng trình bày: Ông Hưng xác nhận lời trình bày của bà Ngân là đúng sự thật; ông đứng tên trên hợp đồng mua nhà với bà Hoa giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng; các bên đã giao nhận tiền và nhà cho nhau, ông xác nhận tiền là của bà Ngân, ông chỉ là người đứng tên giùm; ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà Ngân; buộc bà Hoa trả lại tiền và bồi thường thiệt hại cho bà Ngân.

Đối với lời trình bày của bà Hoa cho rằng giữa bà Hoa và ông Hưng chỉ là việc cố nhà đất thì ông không đồng ý; ông yêu cầu bà Hoa cung cấp chứng cứ về việc cố nhà đất với ông thì bà Hoa không cung cấp được; còn ông Hưng cung cấp chứng cứ cho Tòa án là bản chính thỏa thuận mua bán nhà đất, vi bằng, giấy nhận tiền. Ông Hưng khẳng định việc mua bán nhà với bà Hoa là thật; lời bà Hoa trình bày là không đúng sự thật vì không cung cấp được chứng cứ gì cho Tòa án. Ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Võ Thị Hoa trình bày:

Bà Võ Thị Hoa xác nhận Ngày 01/10/2018, ông Nguyễn VP chuyển nhượng cho bà Võ Thị Hoa nhà đất 128,5m² đất, thuộc thửa đất (459,460), tờ bản đồ số 6 (01 phần trên tổng diện tích 4611m², tờ bản đồ số 6), tọa lạc tại ấp 5, xã Hưng Long, huyện Bình Chánh; Giá chuyển nhượng 700.000.000 đồng. Các bên có lập vi bằng, thỏa thuận; các giấy tờ này bà không còn giữ nên không thể cung cấp cho Tòa án.

Bà Hoa trình bày không có việc mua bán nhà với ông Hưng; bà xác định chỉ cố nhà với ông Hưng với số tiền 300.000.000 đồng; bà đã nhận đủ số tiền này; các bên có lập thành văn bản; nhưng không nhớ đó là văn bản với nội dung gì; bà cũng không thể cung cấp chứng cứ này cho Tòa án vì không còn lưu giữ.

Bà Hoa xác nhận vào vào ngày 15/6/2020 bà Hoa bán căn nhà nêu trên cho ông Trần Minh Kiệt với giá 1.100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, Bà Hoa không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, bồi thường thiệt hại.

Bà Hoa trình bày sẽ thu thập các chứng cứ và khởi kiện ông Hưng, ông Kiệt bằng một vụ án khác. Trong vụ án này bà không có yêu cầu gì.

Bà Nguyễn Thanh Thúy; ông Nguyễn Trung Thành và bà Nguyễn Thị Ngọc Anh có bản tự khai và cùng nội dung: Tất cả đều xác định nội dung đơn khởi kiện là đúng; đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đã phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên việc giải quyết vụ án vẫn còn vi phạm như sau:

+Tòa án chưa tổng đạt các văn bản thông báo cho Nguyễn Trung Toàn, Nguyễn Trung Thành, Nguyễn Thanh Phương, Nguyễn Thanh Loan, Nguyễn Thị Nga.

+Chưa xác minh những người thực tế cư trú trên phần nhà đất đang tranh chấp.

+Chưa xác minh điều kiện tồn tại của căn nhà trên phần đất tranh chấp.

+Yêu cầu các đương sự cung cấp bản chính các hợp đồng hình thức chuyển nhượng lập vi bằng để chứng cứ đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Đề nghị tạm dừng phiên tòa để thực hiện các thủ tục nêu trên.

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 quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

[1.1] Ông Nguyễn VC khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn VP, bà Võ Thị Hoa, bà Lê NN, ông Trần Minh Kiệt. 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. 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.

[1.2] Về việc xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn VP, bà Nguyễn Thị Ngọc Anh, ông Nguyễn Trung Thành; tất cả đều có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Trần Minh Kiệt, ông Nguyễn Trung Toàn, bà Nguyễn Thanh Phượng, bà Nguyễn Thanh Loan, ông Nguyễn Thành Trung vắng mặt không lý do; Tòa án đã tiến hành tổng đạt, niêm yết hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, giấy triệu tập đương sự tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nhưng nhưng các đương sự nêu trên vẫn không đến tham gia tố tụng tại Tòa án; Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là phù hợp pháp luật.

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[2.1] Các đương sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 123 m² thuộc 459; 460, tờ bản đồ số 06 theo TL.02/CT-UB. (Theo bản vẽ đo trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 28/12/2023); Hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tờ tay không được công chứng chứng thực theo quy định pháp luật. (0.6m² thuộc thửa 458, không thuộc giấy chứng nhận được cấp cho ông Chính).

[2.2] Nguồn gốc phần đất các đương sự tranh chấp; hộ gia đình Nguyễn VC được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy 1663/QSDĐ/Hưng Long, ngày 01/6/2000; đối với các thửa đất số 519, 520, 521, 526, 445, 459, 460; tờ bản đồ số 6, xã Hưng Long, huyện Bình Chánh.

[3] Căn cứ vào các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hình thức lập vi bằng và thỏa thuận ngày:

+Ngày 26/4/2017 ông Nguyễn VC ký chuyển nhượng cho ông Nguyễn VP.

+Ngày 01/10/2018 ông Nguyễn VP ký chuyển nhượng cho bà Võ Thị Hoa.

+Ngày 29/01/2019 bà Võ Thị Hoa ký chuyển nhượng cho bà Lê NN (bà Ngân để ông Hưng đứng tên trên hợp đồng).

+Ngày 15/6/2020 bà Võ Thị Hoa ký chuyển nhượng ông Trần Minh Kiệt.

Đối với phần đất diện tích 123 m² thuộc 459; 460, tờ bản đồ số 06 theo TL.02/CT-UB. (Theo bản vẽ đo trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 28/12/2023)

Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật.

[3.1] Xét các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chỉ là hợp đồng giấy tay không có công chứng, chứng thực; Căn cứ 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...”; 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...”;

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...”;

Tại Điều 502 BLDS 2015 quy định: “1. 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; 2. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”.

Như vậy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã vi phạm về mặt hình thức.

[3.2] Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy 1663/QSDĐ/Hung Long, ngày 01/6/2000; đối với các thửa đất số 519, 520, 521, 526, 445, 459, 460; tờ bản đồ số 6, xã Hưng Long, huyện Bình Chánh thì phần đất tranh chấp mục đích sử dụng là 2L (đất trồng lúa) và thổ vườn.

[3.3] Căn cứ Quyết định số 100/2024/QĐ-UBND ngày 31/10/2024 của Ủy ban nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh quy định về điều kiện tách thửa đối với đất nông nghiệp thì diện tích đất các đương sự chuyển nhượng cho nhau không đủ điều kiện tách thửa theo quy định. Do đó, đã vi phạm về mặt nội dung.

[3.4]. Các đương sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau không tuân thủ các quy định pháp luật; vi phạm về hình thức và nội dung, nên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã bị vô hiệu từ thời điểm các bên ký kết.

[3.5] 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.

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

Trong vụ án này, ông Nguyễn VP và bà Lê NN có yêu cầu, nếu hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại theo luật định. Ông Nguyễn VC và ông Nguyễn VP cùng xác nhận là đã giao, nhận số tiền 230.000.000 đồng; bà Lê NN đã giao số tiền 300.000.000 cho bà Võ Thị Hoa. Bà Hoa xác nhận đã nhận số tiền 300.000.000 đồng từ ông Hưng.

[3.6]. Từ những nhận định như trên, Hội đồng xét xử đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự ông Nguyễn VC, ông Nguyễn VP, bà Võ Thị Hoa, bà Lê NN và ông Trần Minh Kiệt đã vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết.

Xét về lỗi: Các bên có lỗi ngang nhau trong việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, bởi lẽ các bên không tuân thủ việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật; đồng thời các bên đã xem xét thực địa và các giấy tờ, đồng ý nhận chuyển nhượng; không có việc lừa dối, ém thông tin... Các bên cùng xác nhận đã giao nhận đủ tiền cho nhau.

[4] Đối với căn nhà có diện tích 108.6 m² có kết cấu tường gạch, cột sắt mái tôn và công trình trên đất; khi nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên thì ông Nguyễn VP là người xây dựng căn nhà nêu trên; việc xây dựng không phép và trên đất nông nghiệp; diện tích đất không đủ điều kiện tách thửa... Do công trình xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp nên cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý; đồng thời theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

“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...”.

[5] Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 121/2024/12/03-CT ngày 30/12/2024 của công ty TNHH thẩm định giá và giám định Chân Trời Mới; giá trị quyền sử dụng đất là 5.470.000 đồng/m² x 123 m² = 672.810.000 đồng; giá trị công trình xây dựng trên đất là 349.829.760 đồng; Tổng giá trị là 1.022.639.760 đồng. Như vậy có sự chênh lệch về giá, nếu các đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì Tòa án sẽ xem xét giải quyết.

Tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án giải thích hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu đương sự có ý kiến và yêu cầu giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì chỉ có ông Nguyễn VP và bà Lê NN yêu cầu quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại theo luật định.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định “Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. 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”.

[7] Từ những phân tích và viện dẫn như trên; Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các được sự ông Nguyễn VC, ông Nguyễn VP, bà Võ Thị Hoa, bà Lê NN và ông Trần Minh Kiệt.

Buộc ông Nguyễn VC, ông Nguyễn VP, bà Võ Thị Hoa, bà Lê NN hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại cho nhau.

Giá chuyển nhượng và giá trị hiện tại theo kết quả thẩm định giá có sự chênh lệch nên các đương sự phải hoàn trả cho nhau số tiền đã nhận và bồi thường theo tỷ lệ lỗi. Giá trị quyền sử dụng đất 5.470.000 đồng/m² x 123 m² = 672.810.000 đồng; giá trị công trình xây dựng 349.829.760 đồng. Cụ thể:

Ông Nguyễn VC hoàn trả cho ông Nguyễn VP số tiền đã nhận là 230.000.000 đồng và số tiền bồi thường chênh lệch là (672.810.000 đồng - 230.000.000 đồng) / 2 = 221.405.000 đồng. Tổng số tiền ông Chính phải hoàn trả cho ông Phong là 230.000.000 đồng + 221.405.000 đồng = 451.405.000 đồng.

Bà Võ Thị Hoa hoàn trả cho bà Lê NN số tiền đã nhận là 300.000.000 đồng và số tiền bồi thường chênh lệch là: (672.810.000 đồng - 300.000.000 đồng) / 2 = 186.405.000 đồng. Tổng số tiền bà Hoa phải hoàn trả cho bà Ngân là 186.405.000 đồng + 300.000.000 đồng = 486.405.000 đồng

[8] Về chi phí tố tụng: Do lỗi của các bên làm cho hợp đồng vô hiệu là ngang nhau. Do đó, nguyên đơn và bị đơn đều phải chịu chi phí tố tụng về việc xem xét thẩm định tại chỗ, lập bản vẽ và định giá tài sản; Tuy nhiên tại phiên tòa nguyên đơn xin tự nguyện chịu toàn bộ cho phí tố tụng. Xét đây là sự tự nguyện và phù hợp pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9]. Các đương sự vắng đã được Tòa án triệu tập đến để ghi nhận ý kiến, tiến hành thủ tục giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như việc tham gia phiên tòa xét xử giải quyết vụ án với nguyên đơn nhưng ông vẫn vắng mặt. Vì vậy, đã tự từ bỏ quyền được chứng minh của mình, phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ yêu cầu khởi kiện, lời trình bày cũng như chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn cung cấp để làm cơ sở xem xét giải quyết vụ án.

[10]. Tại phiên tòa, bà Võ Thị Hoa trình bày là không có việc chuyển nhượng, mua bán nhà với ông Hưng; mà có chỉ là cố nhà đất. Tuy nhiên bà Hoa không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh cho việc cố nhà đất; ông Hưng thì cung cấp bản chính vi bằng về việc bà Hoa nhận số tiền 300.000.000 đồng và bản chính biên bản giao nhận tiền; bản chính văn bản thỏa thuận mua bán nhà đất. Bà Hoa thừa nhận chữ ký trên các văn bản do ông Hưng cung cấp là chữ ký của bà, nhưng bà cho rằng do không hiểu biết nên ký.

Tại phiên tòa, bà Võ Thị Hoa không có yêu cầu gì trong vụ án này, bà trình bày sẽ thu thập chứng cứ và khởi kiện ông Hưng, ông Kiệt trong một vụ án khác.

Do đó, Tòa án chỉ xem xét yêu cầu của các đương sự; Trường hợp bà Võ Thị Hoa và ông Trần Minh Kiệt, ông Lê Bá Hưng có tranh chấp với nhau thì yêu cầu khởi kiện và giải quyết bằng một vụ án khác.

[11]. Xét phát biểu của đại diện viện kiểm sát yêu cầu tạm dừng phiên tòa và thu thập làm rõ:

- +Tòa án chưa tổng đạt các văn bản thông báo cho Nguyễn Trung Toàn, Nguyễn Trung Thành, Nguyễn Thanh Phụng, Nguyễn Thanh Loan, Nguyễn Thanh Nga.

- +Chưa xác minh những người thực tế cư trú trên phần nhà đất đang tranh chấp. Chưa xác minh điều kiện tồn tại của căn nhà trên phần đất tranh chấp.

- +Yêu cầu các đương sự cung cấp bản chính các hợp đồng hình thức chuyển nhượng lập vi bằng để chứng cứ đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Xét thấy:

Các ông/bà Nguyễn Trung Toàn, Nguyễn Trung Thành, Nguyễn Thanh Phụng, Nguyễn Thanh Loan, Nguyễn Thanh Thúy, Nguyễn Thành Trung, Nguyễn Thị Ngọc Anh là thành viên hộ gia đình ông Nguyễn VC; tại các văn bản tổng đạt của Tòa án đều do ông Chính nhận thay và ký tên thể hiện với nội dung “*ông Chính nhận cho ông và nhận thay cho các thành viên hộ gia đình*”. Như vậy có cơ sở xác định các văn bản tố tụng của Tòa án đã được tổng đạt trực tiếp và gián tiếp đầy đủ và đúng quy định pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 25/5/2023 của ông Nguyễn VP; Tòa án yêu cầu ông cung cấp họ tên vợ của ông để tòa triệu tập vào tham gia tố tụng; ông Phong ghi thêm vào bản tự khai với nội dung vợ tôi tên là Nguyễn Thị Nga; Tuy nhiên sau đó ông không đồng ý cung cấp thông tin về bà Nga; ông trình bày số tiền mua đất của ông Chính và tiền xây nhà là tài sản riêng của ông, không liên quan đến vợ ông; ông và vợ đã ly hôn không còn ở chung với nhau, đã lâu không liên lạc và không biết địa chỉ; Tòa án yêu cầu ông cung cấp bản án/quyết định ly hôn thì ông không hợp tác và bỏ về. Như vậy, ngoài cung cấp tên bà Nga ra thì không có căn cứ nào khác thể hiện bà Nga là vợ ông Phong và không biết hiện bà Nga đang ở đâu, đã ly hôn chưa, ly hôn khi nào; Do đó, Hội đồng xét xử không đưa bà Nga vào tham gia tố tụng. Trường hợp sau này ông Phong và vợ có tranh chấp thì yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

Tòa án đã có nhiều văn bản xác minh những người cư trú trên căn nhà xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp, nhưng cơ quan chuyên môn không trả lời; tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá thì nhà đóng cửa không người ở; công trình xuống cấp không thể cư trú; đồng thời do tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đất không thể tách thửa; nhà xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp, tòa sẽ kiến nghị cơ quan chức năng xử lý công trình xây dựng không phép; do đó việc xác minh điều kiện tồn tại của công trình trên đất là không cần thiết và khi xử lý công trình xây dựng không phép nếu có người cư trú thì sẽ xử lý theo quy định pháp luật mà không ảnh hưởng đến nội dung vụ án này.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa; Hội đồng xét xử yêu cầu ông Chính, ông Phong, bà Hoa và bà Ngân cung cấp bản chính các Vi bằng của Thừa phát lại và các thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Chính và bà Hoa và ông Phong trình bày là không thể cung cấp cho Tòa án vì không còn lưu giữ, người mua sau cùng đang giữ bản chính. (các đương sự chỉ cung cấp được bản phô tô).

Bà Lê NN cung cấp được bản chính Vi bằng, giấy nhận tiền, thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất giữa bà Hoa và ông Hưng.

Xét thấy, Theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định:

Những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh

- 1. Những tình tiết, sự kiện sau đây không phải chứng minh:*
- 2. Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh.*
- 3. Đương sự có người đại diện tham gia tố tụng thì sự thừa nhận của người đại diện được coi là sự thừa nhận của đương sự nếu không vượt quá phạm vi đại diện.*

Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa; nguyên đơn ông Nguyễn Vũ Chính xác nhận và cam kết có chuyển nhượng cho ông Nguyễn VP phần đất diện tích 128.5 m², thuộc thửa 459, 460, tờ bản đồ số 6, xã Hưng Long; ông Phong xác nhận lời trình bày của ông Chính là đúng, ông Chính và ông Phong cùng xác nhận đã giao nhận đất và giao nhận cho nhau số tiền 230.000.000 đồng.

Ông Nguyễn VP tự cất nhà và bán lại cho bà Võ Thị Hoa; tại phiên tòa bà Hoa xác nhận là đúng; bà Hoa xác nhận là đã trả tiền cho ông Phong và nhận nhà. Bà Lê NN cung cấp được các bản chính cho Tòa án

Như vậy, Tuy các đương sự không thể cung cấp đầy đủ chứng cứ (bản chính) cho Tòa án, nhưng các đương sự đều thừa nhận các chứng cứ đó là đúng, thừa nhận nội dung sự việc là đúng và không có sự phản đối nào. Căn cứ vào Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết vụ án cũng là phù hợp mà không cần thiết phải tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm chứng cứ

[12] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 92; 117, 119, 122, 123, 129, 131, 407, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167; Điều 188 và khoản 3 Điều 191 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Quyết định số 100/2024/QĐ-UBND ngày 31/10/2024 của Ủy ban nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh quy định về điều kiện tách thửa .

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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn VC về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với phần đất diện tích 123 m² thuộc 459; 460, tờ bản đồ số 06 theo TL.02/CT-UB. (Theo bản vẽ do trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 28/12/2023)

2. Các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức lập vi bằng sau đây là vô hiệu:

+ Hợp đồng ngày 26/4/2017 giữa ông Nguyễn VC và ông Nguyễn VP.

+ Hợp đồng mua bán nhà ngày 01/10/2018 giữa ông Nguyễn VP và bà Võ Thị Hoa.

+ Hợp đồng mua bán nhà ngày 29/01/2019 giữa bà Võ Thị Hoa và bà Lê NN (bà Ngàn để ông Hưng đứng tên trên hợp đồng).

+ Hợp đồng mua bán nhà ngày 15/6/2020 giữa bà Võ Thị Hoa và ông Trần Minh Kiệt.

Đối với phần đất diện tích 123 m² thuộc 459; 460, tờ bản đồ số 06 theo TL.02/CT-UB. (Theo bản vẽ do trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 28/12/2023)

3. Buộc ông Trần Minh Kiệt trả phần đất có diện tích 123 m² thuộc 459; 460, tờ bản đồ số 06 theo TL.02/CT-UB. (Theo bản vẽ do trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 28/12/2023) cho ông Nguyễn VC.

4. Buộc ông Nguyễn VC hoàn trả cho ông Nguyễn VP số tiền đã nhận và hậu quả của hợp đồng vô hiệu là 230.000.000 đồng + 221.405.000 đồng = 451.405.000 (Bốn trăm năm mươi một triệu, bốn trăm lẻ năm nghìn) đồng.

5. Buộc bà Võ Thị Hoa hoàn trả cho bà Lê NN số tiền đã nhận và hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bồi thường là 300.000.000 đồng + 186.405.000 đồng = 486.405.000 (Bốn trăm tám mươi sáu triệu, bốn trăm lẻ năm nghìn) đồng.

6. Kiến nghị cơ quan chức năng có thẩm quyền xem xét xử lý công trình xây dựng không phép trên đất nông nghiệp có diện tích 108.6 m² có kết cấu tường gạch, cột sắt mái tôn và công trình trên đất thuộc thửa 459; 460, tờ bản đồ số 06 theo TL.02/CT-UB. (Theo bản vẽ do trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 28/12/2023)

7. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn tự nguyện chịu.

Các bên thực hiện việc giao nhận tiền tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày Bản án 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 án 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, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

7. Về án phí:

7.1 Ông Nguyễn VC là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

7.2. Bà Lê NN là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

7.3. Bà Võ Thị Hoa chịu 23.456.200 (Hai mươi ba triệu, bốn trăm năm mươi sáu nghìn, hai trăm) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ghạch và 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự không giá ghạch.

7.4. Ông Nguyễn VP chịu 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự không giá ghạch.

7.5. Ông Trần Minh Kiệt chịu 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự không giá ghạch.

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 thoả 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 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.

8. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền 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 niêm yết, tổng đạt hợp lệ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

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

2AAKKAT*ajhcah+

Vũ Ngọc Chiến