

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 708/2025/DS-PT
Ngày: 26-6-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài
sản gắn liền với đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Mai Trần Cảnh

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Mỹ Nhung;

Ông Lại Huỳnh Tú.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Minh Hải – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Bà Võ Thị Vĩnh Hưng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 và ngày 26 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:
833/2024/TLPT-DS ngày 28/10/2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 696/2024/DS-ST ngày 06/9/2024, của Tòa án
nhân dân huyện Bình Chánh bị kháng nghị và kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 2277/2025/QĐ-PT ngày
26/4/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 6921/2025/QĐPT-DS ngày
21/5/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đỗ T, sinh năm 1971 (*vắng mặt*)

Địa chỉ: Số C Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: 5.25 Block A, Khu dân cư Đ, số F L, Phường I, quận T, Thành
phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Ngọc Thiên H, sinh năm 1994 (có mặt)

Địa chỉ: Số C H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền lập ngày 01/3/2023)

Bị đơn: Ông Lưu Văn T1, sinh năm 1950 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số F P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: Nhà không số, đường L, Tổ G, Ấp B (số mới: 526, ấp B), xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đình A, sinh năm 1990 (có mặt)

Địa chỉ: Số H D, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền lập ngày 21/02/2025)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Quốc B, sinh năm 1981, Luật sư của Công ty L1 và Đồng sự thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số A H, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Đặng Thị Trúc H1, sinh năm 1976 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số C Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Văn phòng Thừa phát lại huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh

Trụ sở: Số 1/9 ấp Đình, đường Bà Triệu, xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hữu H2, chức vụ: Trưởng văn phòng.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Bảo L, chức vụ: Thừa phát lại (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số A N, Tổ A, Ấp H, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số 08/2020/GUQ-TPL ngày 17/9/2020).

3/ Ông Nguyễn Hoàng Nam T2, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số B, Tổ G, Ấp B, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Ông Nguyễn Hồng S, sinh năm 1962 (vắng mặt)

5/ Bà Phan Thị D, sinh năm 1963 (vắng mặt)

6/ Bà Nguyễn Thị Bích T3, sinh năm 1990 (vắng mặt)

7/ Bà Nguyễn Thị Bích C, sinh năm 1993 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số D, 22, Ấp D, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/ Bà Nguyễn Thị Tuyết H3, sinh năm 1957 (*có mặt*)

Địa chỉ: Số F P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: Nhà không số, đường L, Tổ G, Ấp B (số mới: 526, ấp B), xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Văn T1, sinh năm 1950 (*vắng mặt*)

Địa chỉ: Nhà không số, đường L, Tổ G, Ấp B (số mới: 526, ấp B, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (*Theo Giấy ủy quyền lập ngày 21/7/2022*).

9/ Ông Lưu Văn C1, sinh năm 1983 (*vắng mặt*)

Địa chỉ: Nhà không số, đường L, Tổ G, Ấp B (số mới: 526, ấp B), xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Thị Kim D1, sinh năm 1987 (*có mặt*)

Địa chỉ: Nhà không số, đường L, Tổ G, Ấp B (số mới: 526, ấp B, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (*văn bản ủy quyền lập ngày 21/7/2022*).

10/ Bà Đặng Thị Kim D1, sinh năm 1987 (*có mặt*)

Địa chỉ: Nhà không số, đường L, Tổ G, Ấp B (số mới: 526, ấp B), xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

11/ Trẻ Lưu Đặng Như Q, sinh năm 2008 (*vắng mặt*)

12/ Trẻ Lưu Đặng Tuấn A1, sinh năm 2019 (*vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: Nhà không số, đường L, Tổ G, Ấp B (số mới: 526, ấp B), xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Nguyên C2, sinh năm 1983 (*vắng mặt*) và bà Đặng Thị Kim D1, sinh năm 1987 (*có mặt*)

Địa chỉ: Nhà không số, đường L, Tổ G, Ấp B (số mới: 526, ấp B), xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Lưu Văn T1.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 05 tháng 3 năm 2020, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 29 tháng 7 năm 2020, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông

Nguyễn Đỗ T và người đại diện theo ủy quyền là ông Võ Ngọc Thiên H trình bày:

Sau nhiều lần bàn bạc thỏa thuận giữa hai bên, ông Lưu Văn T1 và ông Nguyễn Đỗ Trai T4 thất là phía ông T1 đồng ý chuyển nhượng phần đất thuộc một phần thửa B.185, 199, 190 tờ bản đồ 01 tọa lạc trên đường C, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 5.135m^2 , theo Giấy chứng nhận tạm thời quyền sử dụng đất số 1307/UB-CNRP do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/10/1991, giá chuyển nhượng là 15 tỷ đồng. Ngày 25/01/2018, hai bên có lập vi bằng tại Văn phòng Thừa phát lại huyện H số 1800/2018/VB-TPL, lưu sổ vi bằng tờ số 01 quyển số 01. Để thực hiện việc thỏa thuận trên, ông Nguyễn Đỗ T đã đặt cọc căn nhà không số có diện tích 92m^2 thuộc thửa đất số 358, tờ bản đồ số 13 tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh trị giá 2.800.000.000 đồng (Hai tỷ tám trăm triệu đồng). Để làm bằng chứng cho việc chuyển nhượng phần đất diện tích 5.135m^2 thuộc một phần thửa B.185, 199, 190, tờ bản đồ số 01 tọa lạc trên đường C, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thì cùng ngày 25/01/2018 hai bên có lập văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa ông Nguyễn Đỗ T và ông Lưu Văn T1 về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất có diện tích 92m^2 thuộc một phần thửa 385, tờ bản đồ số 13 tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh và lập vi bằng số 1801/2018/VB-TPL, vào sổ lưu vi bằng: Tờ thứ 91, quyển số 01 tại Văn phòng Thừa phát lại huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh về việc giao nhận số tiền 100.000.000 đồng giữa ông Nguyễn Đỗ T và ông Lưu Văn T1 nhưng trên thực tế hai bên không giao nhận tiền.

Do thời gian kéo dài từ năm 2018 đến nay mà ông T1 không cung cấp các giấy tờ bản chính liên quan tới phần đất ông T nhận chuyển nhượng từ ông T1 và ông T1 cũng không thực hiện việc làm thủ tục sang nhượng phần đất nêu trên gây thiệt hại cho ông T. Do đó, ông Nguyễn Đỗ T yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên hủy Văn bản thỏa thuận lập ngày 25/01/2018 về việc đặt cọc – chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa ông Lưu Văn T1 và ông Nguyễn Đỗ T đối với đất diện tích $4\text{m} \times 23\text{m} = 92\text{m}^2$ thuộc một phần thửa 385, tờ bản đồ số 13 tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tuyên hủy vi bằng số 1801/2018/VB-TPL ngày 25/01/2018, vào sổ lưu vi bằng tờ thứ 91, quyển số 01 lập tại Văn phòng Thừa phát lại huyện H.

- Yêu cầu ông Lưu Văn T1 trả lại các giấy tờ liên quan đến căn nhà không số thửa thửa 358, tờ bản đồ số 13 tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, gồm:

+ Bản sao (có công chứng) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04822/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/9/2003 cho hộ Nguyễn Hồng S.

+ Bản chính (viết tay) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2010 giữa ông Nguyễn Hồng S và ông Nguyễn Đỗ T về việc chuyển nhượng phần đất diện tích 92m² thuộc thửa 358, tờ bản đồ số 13 tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bản chính (viết tay) Giấy nhận cọc ngày 18/4/2010 giữa ông Nguyễn Hoàng Nam T2 và ông Nguyễn Đỗ Trai .

- Buộc ông Lưu Văn T1 trả lại căn nhà không số thửa số 358, tờ bản đồ số 13 và các giấy tờ liên quan tới căn nhà không số thửa số 358, tờ bản đồ số 13 Bộ địa chính xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Đỗ Trai .

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lưu Văn Thành đồng T5 ông T1 là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết H3 trình bày:

Sau nhiều lần ông và ông Nguyễn Đỗ T thỏa thuận về việc chuyển nhượng phần đất diện tích 5.135m² thuộc một phần thửa B.185, 199, 190, tờ bản đồ số 01 tọa lạc trên đường C, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thì hai bên có lập giấy ủy quyền ngày 06/01/2018 về việc ông Thành ủy Q1 cho ông T toàn quyền giải quyết lô đất thuộc thửa B.185, 199, 190, tờ bản đồ số 01 tọa lạc trên đường C, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 25/01/2018 ông T1 và ông Nguyễn Đỗ T có lập vi bằng số 1800/2018/VB-TPL tại Văn phòng Thừa phát lại huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh về việc ông T1 đồng ý chuyển nhượng cho ông T phần đất diện tích 5.135m² thuộc một phần thửa B.185, 199, 190, tờ bản đồ số 01 tọa lạc trên đường C, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Quá trình thực hiện văn bản thỏa thuận đặt cọc – chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa B.185, 199, 190, tờ bản đồ số 01 tọa lạc trên đường C, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Đợt 1: Ông T đã trả cho ông T1 số tiền 2.700.000.000 đồng.

Đợt 2: Ông T đã trả cho ông T1 số tiền 100.000.000 đồng. Tổng số tiền ông T đã giao cho ông T1 là 2.800.000.000 đồng (Hai tỷ, tám trăm triệu đồng).

Đợt 3: Ngày 26/02/2018, ông T không tiếp tục thực hiện giao cho ông T1 số tiền 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng).

Đợt 4: Ngày 26/5/2018, ông T đã không giao tiếp cho ông T1 số tiền 6.200.000.000 đồng (Sáu tỷ, hai trăm triệu đồng).

Do ông T không tiếp tục thực hiện công việc ủy quyền và vi phạm văn bản thỏa thuận đặt cọc – chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa đất B.185, 199, 190, tờ bản đồ số 01 tọa lạc trên đường C, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ điểm c khoản 2 Điều 7 của Văn bản thỏa thuận đặt cọc – chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T mất toàn bộ số tiền 2.800.000.000 đồng (Hai tỷ, tám trăm triệu đồng) mà ông T đã giao cho ông T1.

Đồng thời, vào đầu tháng 01 năm 2018, ông T1 và ông Nguyễn Đỗ T có thỏa thuận mua bán căn nhà cấp 4 diện tích 92m² (ngang 4m x dài 23m) thuộc một phần thửa đất số 358, tờ bản đồ số 13 (theo Tài liệu 02/CT-UB) Bộ địa chính xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, giá chuyển nhượng là 2.800.000.000 đồng (Hai tỷ, tám trăm triệu đồng). Sau khi ông T cho ông T1 xem kỹ các giấy tờ liên quan tới thửa đất trên thì ông T1 đồng ý mua. Sáng ngày 08/01/2018 tại nhà ông T (căn nhà không số thuộc thửa 358, tờ bản đồ số 13, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh) ông T1 đã đặt cọc cho ông T số tiền 2.700.000.000 đồng (Hai tỷ bảy trăm triệu đồng), ông T đã nhận đủ tiền và ông T đã bàn giao căn nhà cho ông T1 trong ngày 08/01/2018. Ông T1 đã ở căn nhà trên từ đó đến nay. Số tiền còn lại 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) hai bên thống nhất khi nào làm vi bằng thì ông T1 trả số hết cho ông T.

Chiều ngày 25/01/2018 ông T1 và ông Nguyễn Đỗ T đến Văn phòng Thừa phát lại huyện H để làm Vi bằng về việc ông T1 trả cho ông T số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và hai bên đã lập Vi bằng số 1801/2018/VB-TPL ngày 25/01/2018 vào sổ lưu vi bằng tờ thứ 91, quyển số 01, có hình ảnh giao nhận tiền tại Văn phòng thừa phát lại huyện H. Như vậy, tại thời điểm lập vi bằng số 1801/2018/VB-TPL ngày 25/01/2018, ông T1 đã giao đủ số tiền 2.800.000.000 đồng cho ông T, ông T đã nhận đủ số tiền 2.800.000.000 đồng và hai bên có làm biên bản giao nhận tiền ngày 25/01/2018. Chiều ngày 25/01/2018, ông T đã giao các giấy tờ liên quan đến căn nhà cho ông T1 bao gồm: Bản sao y giấy chứng nhận, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hồng S và ông Nguyễn Đỗ T ngày 19/5/2010; Bản đồ hiện trạng vị trí số 40A/VPĐ-2010 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ lập ngày 10/5/2010. Hai bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ theo văn bản thỏa thuận ngày 25/01/2018. Do đó, ông T1 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi

kiện của nguyên đơn. Mặt khác, phía nguyên đơn cho rằng nguyên đơn đã đặt cọc căn nhà không số thuộc thửa 358, tờ bản đồ số 13 tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh hiện ông đang ở là không có căn cứ. Do đó, ông T1 đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Tuyết H3, ông T1 xác nhận bà H3 thống nhất với ý kiến của ông T1 và không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

Tại phiên tòa, ông T1 yêu cầu ông T trả lại cho ông T1 số tiền đã giao là 2.800.000.000 đồng và tiền lãi 2.016.000.000 đồng tổng cộng là 4.816.000.000 đồng.

Tại bản tự khai đề ngày 23 tháng 9 năm 2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Thừa phát lại huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Bảo L trình bày:

Vào lúc 14 giờ 35 phút, ngày 25/01/2018 tại địa chỉ số F đường L, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo yêu cầu của ông Nguyễn Đỗ T, Thừa phát lại Võ Văn N là thừa phát lại của văn phòng Thừa phát lại huyện H chứng kiến và ghi nhận việc giao nhận tiền giữa ông Nguyễn Đỗ T và ông Lưu Văn T1. Thừa phát lại Võ Văn N đã chứng kiến ông Nguyễn Đỗ T có giao cho ông Lưu Văn T1 nhận số tiền 100.000.000 đồng và có lập Vi bằng số 1800/2018/VB-TPL, việc lập Vi bằng nêu trên kết thúc lúc 14 giờ 45 phút cùng ngày. Ngoài ra, Thừa phát lại Võ Văn N không chứng kiến và ghi nhận nội dung nào khác. Văn phòng Thừa phát lại huyện H xác nhận Vi bằng nêu trên được lập theo đúng quy định của pháp luật. Hiện Văn phòng Thừa phát lại huyện H đang lưu trữ một bản chính của Vi bằng này. Văn phòng Thừa phát lại huyện H đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo đúng quy định của pháp luật và không có ý kiến gì khác.

Tại bản tự khai ngày 30 tháng 6 năm 2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Trúc H1 trình bày:

Căn nhà không số diện tích 92m² thuộc thửa đất số 358, tờ bản đồ số 13, Bộ địa chính xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của vợ chồng bà. Trong vụ án tranh chấp giữa chồng bà là ông Nguyễn Đỗ T và ông Lưu Văn T1 thì ý kiến của bà giống như ý kiến của ông Nguyễn Đỗ Trai. Ngoài ra bà không có yêu cầu nào khác.

Tại bản tự khai đề ngày 20 tháng 4 năm 2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Kim D1 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Nguyên C2 đồng thời là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là trẻ Lưu Đặng Như Q và trẻ Lưu Đặng Tuấn A1 trình bày:

Hiện tại bà và ông Lưu Cảnh N1 cùng các con Lưu Đặng Như Q và Lưu Đặng Tuấn A1 đang sinh sống chung với cha mẹ (ông Lưu Văn T1 và bà Nguyễn Thị Tuyết H3) tại căn nhà không số thuộc thửa đất số 358, tờ bản đồ số 13 (theo Tài liệu 02/CT-UB), Bộ địa chính xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Từ lúc gia đình bà đến sinh sống và cư ngụ tại căn nhà trên ổn định và không tranh chấp cho đến nay. Bà thống nhất với ý kiến của ông Lưu Văn T1, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác.

Tại Bản tự khai ngày 19 tháng 12 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng S trình bày:

Vào khoảng năm 2010, ông có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng Nam T2 phần đất diện tích 94m² thuộc một phần thửa 358, tờ bản đồ số 13 tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, ông T2 tiếp tục chuyển nhượng lại phần đất này cho ai thì ông không nắm rõ. Nay giữa ông Nguyễn Đỗ T và ông Lưu Văn T1 tranh chấp với nhau thì không liên quan gì đến ông, ông cũng không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

Tại Bản tự khai ngày 19 tháng 12 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị D trình bày:

Vào khoảng năm 2010, chồng bà là ông Nguyễn Hồng S có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng Nam T2 phần đất diện tích 94m² thuộc một phần thửa 358, tờ bản đồ số 13 tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, ông T2 tiếp tục chuyển nhượng lại phần đất này cho ai thì gia đình bà không nắm rõ. Nay giữa ông Nguyễn Đỗ T và ông Lưu Văn T1 tranh chấp với nhau thì không liên quan gì đến bà và bà cũng không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

Tại Bản tự khai ngày 19 tháng 12 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích T3 và bà Nguyễn Thị Bích C trình bày:

Vào khoảng năm 2010, cha của các bà là ông Nguyễn Hồng S có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng Nam T2 phần đất diện tích 94m² thuộc một phần thửa 358, tờ bản đồ số 13 tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, ông T2 tiếp tục chuyển nhượng lại phần đất này cho ai thì gia đình bà không nắm rõ. Nay giữa ông Nguyễn Đỗ T và ông Lưu Văn T1 tranh chấp với nhau thì

không liên quan gì đến bà và bà cũng không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 696/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh đã quyết định:

“1. Tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở lập ngày 25/01/2018 giữa ông Lưu Văn T1 và ông Nguyễn Đỗ T về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 92m² thuộc một phần thửa đất số 385, tờ bản đồ số 13, Bộ địa chính xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đỗ T đối với ông Lưu Văn T1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

2.1. Buộc ông Lưu Văn T1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Đỗ T và bà Đặng Thị Trúc H1 các giấy tờ liên quan đến căn nhà không số thuộc thửa 358, tờ bản đồ số 13 tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, gồm:

-Bản sao (có công chứng) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04822/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/9/2003 cho hộ Nguyễn Hồng S.

-Bản chính (viết tay) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2010 giữa ông Nguyễn Hồng S và ông Nguyễn Đỗ T về việc chuyển nhượng phần đất diện tích 92m² thuộc thửa 358, tờ bản đồ số 13 tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Bản chính (viết tay) Giấy nhận cọc ngày 18/4/2010 giữa ông Nguyễn Hoàng Nam T2 và ông Nguyễn Đỗ T.

2.2. Buộc ông Lưu Văn T1, bà Nguyễn Thị Tuyết H3, ông Lưu Nguyên C2, bà Đặng Thị Kim D1, trẻ Lưu Đặng Như Q và trẻ Lưu Đặng Tuấn A1 (trẻ Lưu Đặng Như Q và trẻ Lưu Đặng Tuấn A1 có người đại diện theo pháp luật là bà Đặng Thị Kim D1) có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Đỗ T và bà Đặng Thị Trúc H1 phần đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà không số diện tích 90,9m² thuộc một phần thửa đất số 358, tờ bản đồ số 13 (Theo tài liệu 02/CT-UB) tương ứng một phần thửa 171 (thửa phân chiết 171-1), tờ bản đồ số 42 (Theo tài liệu năm 2006), Bộ địa chính xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vị trí phần đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 15/3/2024.

Tạm giao cho ông Nguyễn Đỗ T và bà Đặng Thị Trúc H1 quản lý, sử dụng phần đất và tài sản trên đất nêu trên (không phải là công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho ông Nguyễn Đỗ T và bà Đặng Thị Trúc H1).

2.3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đỗ T về việc yêu cầu hủy Vi bằng số 1801/2018/VB-TPL vào sổ lưu vi bằng tờ thứ 91, quyển số 01 lập ngày 25/01/2018, lập tại Văn phòng Thừa phát lại huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.4. Về hậu quả pháp lý của Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở lập ngày 25/01/2018 giữa ông Lưu Văn T1 và ông Nguyễn Đỗ T (về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 92m² thuộc một phần thửa đất số 385, tờ bản đồ số 13, Bộ địa chính xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh) vô hiệu: Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết; nếu sau này các đương sự có tranh chấp thì được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.”.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 17/9/2024, Bị đơn ông Lưu Văn T1 nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 20/9/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh ban hành Quyết định số 13/QĐ-VKS-DS kháng nghị đối với bản án sơ thẩm.

Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Tại đơn kháng cáo đề ngày 17/9/2024 bị đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn, nay phía nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo theo hướng sửa buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn số tiền đã nhận là 2.800.000.000 đồng và tiền lãi 2.016.000.000 đồng tổng cộng là 4.816.000.000 đồng và yêu cầu xem xét lại chi phí tố tụng của cấp sơ thẩm đã tuyên theo hướng mỗi bên chịu ½ chi phí tố tụng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án mặc dù Tòa cấp sơ thẩm đã giải thích nhưng phía bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, mặt khác thực tế vụ án không có việc phía nguyên đơn nhận số tiền 2.800.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm

chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với hướng dẫn của Viện kiểm sát nhân dân tối cao và Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác đơn kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H3, bà Kim D1 trình bày:

Bà H3 là vợ ông T1, bà D1 là vợ ông C2 (con trai của bị đơn), cùng thống nhất với phần trình bày của đại diện hợp pháp của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc phía nguyên đơn phải trả lại số tiền đã nhận là 2.800.000.000 đồng và tiền lãi đối với số tiền này và chi phí tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Tòa án đã thực hiện đúng về thời hạn chuẩn bị xét xử. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đã chấp hành theo đúng quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

+ Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa hôm nay nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đơn kháng cáo trong hạn luật định.

- Về việc giải quyết vụ án:

Phần quyết định sơ thẩm thể hiện sự mâu thuẫn khi tuyên hợp đồng vô hiệu, buộc bị đơn trả nhà đất và giấy tờ của căn nhà cho nguyên đơn là có giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; đồng thời lại tuyên “nếu sau này các đương sự có tranh chấp thì được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác” tức không giải quyết triệt để vụ án theo như kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh đã nêu là chính xác.

Căn cứ Công văn số 3555/CNBC-TL ngày 03/8/2021 thể hiện hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04822/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 25/9/2003 cho hộ ông Nguyễn Hồng S, không có cập nhật thông tin biến động sang tên cho ông Nguyễn Đỗ T. Ông T trình bày là nhận chuyển nhượng từ ông S và đã nhờ ông S xin giấy phép xây dựng nhà. Mặc dù ông T đã tiến hành xây dựng nhà rồi mới ký giao dịch với ông T1 nhưng tại thời điểm ký thỏa thuận ông T vẫn chưa lập thủ tục tách thửa, chưa được công nhận quyền sử dụng đất và ông T1 cũng

không quan tâm tình trạng pháp lý của diện tích đất nhận chuyển nhượng nên hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện do lỗi của cả hai bên. Tuy quá trình sơ thẩm bị đơn không có đơn phản tố cụ thể nhưng tại phiên tòa sơ thẩm ngày 06/9/2024, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: “Nếu Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu lỗi do nguyên đơn gây ra thì nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn số tiền 2.016.000.000 đồng tiền lãi đã gây thiệt hại cho bị đơn và phải trả lại cho bị đơn số tiền mà nguyên đơn đã nhận là 2.800.000.000 đồng”. Như vậy phía bị đơn đã xác định yêu cầu giải quyết hậu quả đối với hợp đồng bị hủy hoặc bị tuyên vô hiệu. Trong trường hợp này cả hai bên đều có lỗi ngang nhau nên giải quyết hậu quả của hợp đồng theo hướng cả hai bên cùng chịu phạt từ mức chênh lệch của kết quả thẩm định và giá trị chuyển nhượng do thỏa thuận của hai bên chia hai. Trên cơ sở đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn sửa một phần bản án sơ thẩm, về án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các bên đương sự trình bày ý kiến, sau khi nghe Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định.

- Về tố tụng:

[1] Quyết định kháng nghị số 13/QĐ-VKS-DS ngày 20/9/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và đơn kháng cáo ngày 17/9/2024 của ông Lưu Văn T1 trong hạn luật định, nên được chấp nhận.

[2] Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xác định đúng quan hệ tranh chấp, xét xử đúng thẩm quyền, triệu tập đầy đủ những người tham gia tố tụng.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng Nam T2, ông Nguyễn Hồng S, bà Phan Thị D, bà Nguyễn Thị Bích T3, bà Nguyễn Thị Bích C được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai, không có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Trúc H1, Văn phòng Thừa phát lại huyện H có người đại diện hợp pháp là ông Lê Bảo L có đơn xin xét xử vắng mặt.

Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

- **Về nội dung:** Xem xét kháng nghị, kháng cáo và nội dung vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Phạm vi xét kháng cáo:

Tại đơn kháng cáo, bị đơn yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu bồi thường thiệt hại do nguyên đơn có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, đồng ý tuyên văn bản “Thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 25/01/2018” vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là bị đơn trả lại nhà đất, nguyên đơn trả lại tiền đã nhận chuyển nhượng là 2.800.000.000 đồng; nguyên đơn bồi thường thiệt hại là 2.016.000.000 đồng, yêu cầu mỗi bên chịu ½ chi phí tố tụng.

Như vậy, đối với việc Tòa án sơ thẩm tuyên văn bản “Thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 25/01/2018” là vô hiệu, bị đơn phải trả nhà đất 90,9m² thuộc một phần thửa 385, tờ bản đồ số 13 tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất, chấp nhận. Đây là sự tự nguyện thỏa thuận và không trái quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận và chỉ xem xét đối với yêu cầu trả tiền chuyển nhượng, và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

[2] Những tình tiết được các đương sự thống nhất thừa nhận

- Nguồn gốc quyền sử dụng đất và nhà chuyển nhượng: Ngày 19/5/2010 ông Nguyễn Hồng S và ông Nguyễn Đỗ T ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 92m² thuộc một phần thửa đất số 358, tờ bản đồ số 13 (theo Tài liệu 02/CT-UB), Bộ địa chính xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm chuyển nhượng, trên đất chưa có công trình xây dựng. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông S, ông T chưa thực hiện thủ tục tách thửa sang tên và đến thời điểm xét xử, ông T vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông Nguyễn Đỗ T nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Hồng S thì ông T có nhờ ông S xin giấy phép xây dựng nhà. Ông T là người tiến hành xây dựng căn nhà trên phần đất tranh chấp. Đến ngày 25/01/2018 ông T ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng phần đất và căn nhà trên đất cho ông T1.

- Ngày 25/01/2018, giữa nguyên đơn và bị đơn lập văn bản “Thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở” theo đó ông Nguyễn

Đỗ T chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất có diện tích 92m² thuộc một phần thửa 385, tờ bản đồ số 13 tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lưu Văn T1 với giá chuyển nhượng là 2.800.000.000 đồng. Ngày 25/01/2018, giữa nguyên đơn và bị đơn lập biên bản giao nhận tiền với số tiền nhận là 2.800.000.000 đồng.

- Ngày 25/01/2018, giữa nguyên đơn và bị đơn lập vi bằng số 1801/2018/VB-TPL, vào sổ lưu vi bằng: Tờ thứ 91, quyển số 01 tại Văn phòng Thừa phát lại huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh về việc giao nhận số tiền 100.000.000 đồng giữa ông Lưu Văn T1 và ông Nguyễn Đỗ T .

[3] Việc Tòa án sơ thẩm tuyên văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 25/01/2018 vô hiệu là có căn cứ vì:

- Tiêu đề của văn bản thỏa thuận là “Thỏa thuận đặt cọc – chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở”, tuy nhiên nội dung thỏa thuận bao gồm Điều 1 về đối tượng chuyển nhượng, Điều 2 về giá và phương thức thanh toán, Điều 3 về giao và đăng ký quyền sử dụng đất, các Điều 4, 5, 6, 7 là các điều khoản về trách nhiệm nộp thuế, phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng, thỏa thuận khác. Văn bản thỏa thuận này chỉ có chữ ký của nguyên đơn và bị đơn, không có công chứng, chứng thực. Toàn bộ nội dung văn bản thỏa thuận không có điều khoản quy định về đặt cọc mà quy định chi tiết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, “Thỏa thuận đặt cọc – chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở” lập ngày 25/01/2018 giữa ông Nguyễn Đỗ T và ông Lưu Văn Thành thực C3 là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Tại thời điểm chuyển nhượng ngày 25/01/2018, ông Nguyễn Đỗ T chưa là chủ sở hữu hợp pháp quyền sử dụng đất, ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2010 giữa ông Nguyễn Hồng S và ông Nguyễn Đỗ T và ông Nguyễn Đỗ T chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì: “Trường hợp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực, đăng ký thì phải tuân theo quy định đó”.

Điểm a Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định “Người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng khi có các điều kiện Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;...”

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,...”.

Như vậy, Thỏa thuận đặt cọc – chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở” ngày 25/01/2018 giữa ông Nguyễn Đỗ T và ông Lưu Văn T1 bị vô hiệu do vi phạm hình thức và nội dung vi phạm quy định về chủ thể tham gia giao dịch theo quy định tại Khoản 2 Điều 117, Điều 122, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 118 Luật nhà ở năm 2014.

Nguyên đơn cho rằng giữa nguyên đơn và bị đơn không có việc thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 92m² thuộc một phần thửa đất số 358, tờ bản đồ số 13 (theo Tài liệu 02/CT-UB), Bộ địa chính xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh mà do hai bên hoán đổi đất cho nhau nên trong cùng ngày 25/01/2018 cả ông T1 và ông Nguyễn Đỗ T đã lập 02 vi bằng:

- Vi bằng số 1800/2018/VB-TPL tại Văn phòng Thừa phát lại huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh về việc ông T1 đồng ý chuyển nhượng cho ông T phần đất diện tích 5.135m² thuộc một phần thửa B.185, 199, 190, tờ bản đồ số 01 tọa lạc trên đường C, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Vi bằng số 1801/2018/VB-TPL ngày 25/01/2018 vào sổ lưu vi bằng tờ thứ 91, quyển số 01 về việc ông T đồng ý chuyển nhượng cho ông T1 căn nhà cấp 4 diện tích 92m² (ngang 4m x dài 23m) thuộc một phần thửa đất số 358, tờ bản đồ số 13 (theo Tài liệu 02/CT-UB) Bộ địa chính xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, giá chuyển nhượng là 2.800.000.000 đồng (Hai tỷ tám trăm triệu đồng)

Xét thấy, việc nguyên đơn, bị đơn ký hai thỏa thuận chuyển nhượng đất theo hai vi bằng trên trong cùng ngày hoàn toàn không thể hiện việc nguyên đơn không nhận thức được hành vi chuyển nhượng căn nhà cấp 4 trên diện tích đất 92m² (ngang 4m x dài 23m) thuộc một phần thửa đất số 358, tờ bản đồ số 13 (theo Tài liệu 02/CT-UB); ngoài ra nguyên đơn cũng không xuất trình được thỏa thuận nào khác giữa hai bên hoán đổi phần đất ở quận T và huyện B cho nhau cũng như các tài liệu chứng cứ thể hiện bị đơn bị lừa dối, ép buộc khi ký kết “Thỏa thuận đặt cọc – chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở” lập ngày 25/01/2018 cũng như khi nhận tiền. Ngoài ra, nguyên đơn cũng thừa nhận chữ ký trong hợp đồng là của nguyên đơn, số tiền 2.800.000.000 đồng mà nguyên đơn thừa nhận trong biên bản giao nhận tiền ngày 25/01/2018 khớp với giá trị giao dịch nhà đất trong hợp đồng. Như vậy đủ cơ sở để xác định có giao dịch chuyển nhượng đối với phần đất diện tích 92m² (theo Bản đồ hiện trạng vị trí do

Trung tâm Đo đạc bản đồ, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 15/3/2024 thì diện tích đất là 90,9m²) thuộc một phần thửa đất số 358, tờ bản đồ số 13 (theo Tài liệu 02/CT-UB), Bộ địa chính xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn và bị đơn.

Do đó, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn, bị đơn, bà D2, bà H3, bà T6, ông C2, 02 trẻ N, Tuấn A1 phải giao trả lại toàn bộ nhà đất diện tích 90,9m² thuộc một phần thửa đất số 358, tờ bản đồ số 13 (theo Tài liệu 02/CT-UB), Bộ địa chính xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn là có cơ sở.

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

Xét nguyên đơn yêu cầu phía bị đơn và người có quyền, nghĩa vụ liên quan trả quyền sử dụng đất có diện tích 90,9m² thuộc một phần thửa đất số 358, tờ bản đồ số 13 (theo Tài liệu 02/CT-UB), Bộ địa chính xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh và các giấy tờ liên quan là yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết đối với số tiền đã nhận với lập luận rằng thực tế không có việc giao nhận tiền; bị đơn không có yêu cầu phản tố nhưng tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có yêu cầu Tòa án giải quyết buộc nguyên đơn trả lại tiền chuyển nhượng, tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn đồng ý giao nhà đất diện tích 90,9m² thuộc một phần thửa đất số 358, tờ bản đồ số 13 (theo Tài liệu 02/CT-UB), Bộ địa chính xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; buộc nguyên đơn trả lại số tiền đã nhận là 2.800.000.000 đồng; bồi thường 2.016.000.000 đồng.

Như vậy trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã có mong muốn nhận lại tiền chuyển nhượng đã trả lại nguyên đơn. Đây là cách hiểu của bị đơn để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng nằm trong việc giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bị đơn không nộp đơn yêu cầu phản tố, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là không phù hợp với quy định của pháp luật và chưa đảm bảo quyền lợi của bị đơn. Trong trường hợp này trình bày của bị đơn không được coi là yêu cầu phản tố vì trình bày này trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn khi yêu cầu hủy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sự cần thiết khi tuyên một giao dịch dân sự là vô hiệu thì giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. Do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo Điều 131 Bộ luật

Dân sự năm 2015 quy định: 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 xác lập; Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

[4.1] Về trách nhiệm hoàn trả cho nhau những gì đã nhận

Như phân tích trên, có căn cứ xác định bị đơn đã giao nguyên đơn đủ số tiền chuyển nhượng là 2.800.000.000 đồng theo “Thỏa thuận đặt cọc – chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở” lập ngày 25/01/2018. Do giao dịch dân sự này vô hiệu nên nguyên đơn có trách nhiệm trả lại bị đơn số tiền đã nhận nêu trên theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4.2] Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu

Thời điểm ký “Thỏa thuận đặt cọc – chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở” ngày 25/01/2018, nguyên đơn không có quyền chuyển nhượng phần đất thuộc một phần thửa đất số 358, tờ bản đồ số 13 (theo Tài liệu 02/CT-UB), Bộ địa chính xã V, huyện B. Bị đơn khi mua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có nghĩa vụ tìm hiểu về tính pháp lý của nhà đất, biết việc đất bị hạn chế thực hiện quyền định đoạt nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/01/2018 với nguyên đơn nhưng vẫn ký hợp chuyển nhượng ngày 25/01/2018, nên bị đơn cũng có lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu.

Như vậy, các bên đều có lỗi tương đương nhau làm cho “Thỏa thuận đặt cọc – chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở” lập ngày 25/01/2018 vô hiệu.

[4.3] Về trách nhiệm bồi thường thiệt hại

Do hai bên đều có lỗi tương đương nhau làm cho “Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/01/2018” vô hiệu nên theo hướng dẫn tại Nghị quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì mỗi bên chịu trách nhiệm $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại được xác định là khoản tiền chênh lệch giữa giá nhà gắn liền với giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá nhà gắn liền với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Và, theo Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì việc xác định thiệt hại trên cơ sở giá trị thỏa thuận chuyển nhượng và giá trị tài sản chuyển nhượng tại thời điểm xét xử.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm đã tiến hành đã tiến hành thẩm định giá, định giá đất và nhà thuộc một phần thửa đất số 358, tờ bản đồ số 13 (theo Tài liệu 02/CT-UB), Bộ địa chính xã V, huyện B có giá trị là

3.225.000.000 đồng. Xét đơn giá đất này cao hơn giá chuyển nhượng mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/01/2018 và các bên thống nhất không ý kiến. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ giá đất này để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Như vậy, khoản tiền chênh lệch là 3.225.000.000 đồng - 2.800.000.000 đồng = 425.000.000 đồng/2 = 212.500.000 đồng.

Do đó, chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn, buộc nguyên đơn bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 212.500.000 đồng.

Từ những lý lẽ đã viện dẫn, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh là có sở sở cần chấp nhận. Kháng cáo của bị đơn có cơ sở để chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo theo những lý lẽ của người kháng cáo, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự:

Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn đều được chấp nhận, các bên đương sự không có thỏa thuận khác nên chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo vẽ, chi phí định giá nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu là 11.986.115 đồng

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nên phải sửa án phí dân sự sơ thẩm, buộc nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền hoàn trả lại cho bị đơn.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Kháng nghị và kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, 199, 122, 131, 502 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 147, 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ Điều 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự;

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 13/QĐ-VKS-DS ngày 20/9/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Lưu Văn T1, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 696/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh:

1. Buộc ông Nguyễn Đỗ T có trách nhiệm hoàn trả cho ông Lưu Văn T1 số tiền 2.800.000.000đ (Hai tỷ tám trăm triệu đồng) và số tiền thiệt hại là 212.500.000đ (Hai trăm mười hai triệu năm trăm nghìn đồng), tổng cộng là 3.012.500.000đ (Ba tỷ không trăm mười hai triệu năm trăm nghìn đồng).

2. Về chi phí tố tụng:

Ông Lưu Văn T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Đỗ T và bà Đặng Thị Trúc H1 chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo vẽ và chi phí định giá tổng cộng là 11.986.115đ (Mười một triệu chín trăm tám mươi sáu nghìn một trăm mười lăm đồng).

Ông Nguyễn Đỗ T và bà Đặng Thị Trúc H1 chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo vẽ và chi phí định giá là 11.986.115đ (Mười một triệu chín trăm tám mươi sáu nghìn một trăm mười lăm đồng) - đã thực hiện xong.

3. Về án phí:

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Đỗ T phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Đỗ T đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0080019 ngày 26 tháng 8 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Đỗ T phải chịu 92.250.000đ (Chín mươi hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Đỗ T đã nộp là 44.000.000đ (Bốn mươi bốn triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0078708 ngày 06 tháng 3 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T còn phải thi hành 48.250.000đ (Bốn tám triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

- Trả lại cho ông Nguyễn Đỗ T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0079862 ngày 30 tháng 7 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Lưu Văn T1 được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lưu Văn T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. Giữ nguyên các nội dung khác của Bản án dân sự sơ thẩm số: 696/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

5 Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thoả 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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. HCM;
- Cục Thi hành án dân sự Tp. HCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự H. Bình Chánh;
- Tòa án nhân dân H. Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Mai Trần Cảnh