

Bản án số: 41/2021/DSST.
Ngày 27 tháng 01 năm 2021.
“*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 CỬ CHI – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Hùng V.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Thái Văn S.

2. Ông Lê Văn R.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thanh T, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đào Văn T – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 486/2019/TLST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 412/2020/QĐST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 06/QĐST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn L, sinh năm: 1943; (có mặt)

Địa chỉ: 20/4 Hoàng Hoa T, phường 12, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn T, sinh năm: 1985.

Địa chỉ: số 7B đường số 61, ấp C, xã T, huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của ông Tân có ông Võ Quang Bình, sinh năm: 1975; (có mặt)

Địa chỉ: 154/4 đường 627, tổ 5, ấp T, xã P, huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1/ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1985; (vắng mặt)

Địa chỉ: số 7B đường số 61, ấp C, xã T, huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Trần Thanh T, sinh năm: 1977; (vắng mặt)

3/ Ông Nguyễn Đăng Đ, sinh năm: 1977. (vắng mặt)

Cùng ngụ địa chỉ: 20/4 Hoàng Hoa T, phường 12, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Văn L trình bày:

Đầu năm 2015, Ông có cho gia đình ông T (là bị đơn) ở nhờ nhà của ông (nhà tự xây) trên lô đất số thửa 714 tờ bản đồ số 26 xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi nhà số 7 đường số 61, ấp Chợ, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, ngôi nhà nhỏ này ông tự xây và ông Tân ở nhờ, ông ở nhà phía trước. Ngày 02/12/2015, Ông có ký hợp đồng viết tay sang nhượng cho ông Tân 130,6 m² đất ở giữa khu đất trên. Nhận tiền đặt cọc của ông Tân là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Sau đó ông nhiều lần dục ông Tân cùng nhau lên phòng công chứng làm các thủ tục sang nhượng theo quy định của pháp luật và trả tiền tiếp cho ông theo như thỏa thuận với nhau trong hợp đồng viết tay nhưng ông Tân từ chối không thực hiện. Nay, Ông đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng viết tay trên vô hiệu buộc ông Tân trả lại đất cho ông vì phần đất 130,6 m² mà hai bên sang nhượng (theo bản vẽ kèm theo) không tiếp giáp với con đường nào cả, nằm giữa lô đất không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của pháp luật (ông Tân đang ở trên lô đất này, hợp đồng viết tay trên không được công chứng chứng thực, ông Tân không thực hiện trả tiền theo hợp đồng viết tay mà hai bên đã ký).

Các tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình gồm: bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đơn miễn nộp tiền tạm ứng án phí, bản vẽ hiện trạng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy ủy quyền, bản pho to giấy kết hôn, biên bản thỏa thuận tài sản riêng, văn bản chấm dứt ủy quyền, đơn khởi kiện; bản sao CMND + HK

Trong đơn yêu cầu khởi kiện phản tố, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Văn Tân trình bày:

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và ông Trần Văn Lan vào ngày 02/12/2015 thì diện tích mua bán đất của ông là 200 m², trong đó có 130 m² là diện tích đất mua bán, 70 m² là diện tích đất đường đi. Lúc Ông mua bán thì trên đất chỉ có 01 căn gara để xe khoảng 20 m² rất xập xệ nên khi mua xong ông cải tạo và xây lại mới hoàn toàn căn nhà theo hiện hữu để ở cho đến nay, diện tích xây dựng mới là 55 m². Nay, Ông Lan khởi kiện vợ chồng ông với yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông yêu cầu phản tố đối với nội dung khởi kiện như sau:

+ Ông yêu cầu ông Trần Văn Lan phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung đã ký kết vì vợ chồng ông đã thanh toán cho ông Lan tổng số tiền là 110.000.000 đồng.

+ Vợ chồng ông sẽ thanh toán số tiền còn thiếu của hợp đồng theo giá trị thời giá tại thời điểm hiện nay.

+ Trị giá hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 156.000.000 đồng (Một trăm năm mươi sáu triệu đồng).

Các tài liệu, chứng cứ mà bị đơn cung cấp để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình gồm: đơn yêu cầu phản tố, bản pho to giấy giao nhận tiền, bản pho to giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy ủy quyền.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đăng Đa trình bày:

Ông và vợ ông là Trần Thanh Thảo là đồng sở hữu với ông Trần Văn Lan đối với thửa đất số 714 tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS13199 ngày 04/6/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp. Theo thỏa thuận giữa vợ chồng ông và ông Lan, vợ chồng ông sở hữu phần phía sau, ông Lan sở hữu phần phía trước, trong đó có phần đất đang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đối với ông Trần Văn Tân. Vợ chồng ông đồng ý cho ông Trần Văn Lan bán với ông Trần Văn Tân bằng giấy viết tay và vợ chồng ông đồng ý việc kiện của ông Lan và ông Tân về hợp đồng giữa các bên. Khoảng cuối năm 2018, đầu năm 2019 ông có nhận của ông Tân số tiền là 10.000.000 đồng về đưa cho ông Lan, đây là tiền gì ông không biết và ông có đưa cho ông Lan số tiền này, do chỗ chú cháu nên không có ký nhận gì hết. Do ông Tân nói là ông Lan không thừa nhận là có nhận số tiền 10.000.000 đồng mà ông Tân nhờ ông chuyển cho ông Lan nên vào ngày 13/9/2020 ông làm tờ xác nhận là ông đã chuyển số tiền trên cho ông Lan, còn số tiền đó là tiền gì ông không biết.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thanh Thảo trình bày:

Bà là đồng sở hữu với ông Trần Văn Lan đối với thửa đất số 714 tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS13199 ngày 04/6/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp. Bà cùng với chồng là ông Nguyễn Đăng Đa sở hữu phần phía sau của lô đất trên, ông Trần Văn Lan sở hữu phần phía trước, trong đó có phần đất 130 m² tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với anh Trần Văn Tân. Mặc dù là đồng sở hữu nhưng phần đất đó thuộc phần sở hữu của ông Trần Văn Lan, không liên quan đến phần đất của bà, việc mua bán là do ông Trần Văn Lan tự quyết định.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thoán trình bày:

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và ông Trần Văn Lan vào ngày 02/12/2015 thì diện tích mua bán đất của ông là 200 m², trong đó có 130 m² là diện tích đất mua bán, 70 m² là diện tích đất đường đi. Lúc vợ chồng bà mua bán thì trên đất chỉ có 01 căn gara để xe khoảng 20 m² rất xập xệ nên khi mua xong ông bà cải tạo và xây lại mới hoàn toàn căn nhà theo hiện hữu để ở cho đến nay, diện tích xây dựng mới là 55 m². Nay, Ông Lan khởi kiện vợ chồng bà với yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng bà yêu cầu phản tố đối với nội dung khởi kiện như sau:

+ Vợ chồng bà yêu cầu ông Trần Văn Lan phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung đã ký kết vì vợ chồng ông đã thanh toán cho ông Lan tổng số tiền là 110.000.000 đồng.

+ Vợ chồng bà sẽ thanh toán số tiền còn thiếu của hợp đồng theo giá trị thời giá tại thời điểm hiện nay.

+ Trị giá hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 156.000.000 đồng (Một trăm năm mươi sáu triệu đồng).

Tại phiên tòa:

Ông Lan trình bày: Ông yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay vô hiệu, buộc ông Tân trả lại cho ông phần đất diện tích là 130,6 m² thuộc thửa 714, tờ

số 26, địa chỉ thửa đất tại xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi (diện tích đo đạc thực tế là 153,4 m² thuộc các thửa 714-1, 714-2, tờ số 26, địa chỉ thửa đất tại xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi theo bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 26/12/2019 do Công ty TNHH MTV Thiết kế, Xây dựng, Đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh lập) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS13199 ngày 04/6/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp cho đồng sở hữu là tôi Trần Văn Lan và Nguyễn Đăng Đa, Trần Thanh Thảo do vi phạm về hình thức của hợp đồng, vi phạm điều cấm của Luật đất đai. Còn về phần xây dựng căn nhà trên ông chỉ đồng ý bồi thường phần ông Tân xây dựng thêm khoảng 30 m², Phần xây dựng còn lại là của ông xây dựng nên ông không đồng ý bồi thường, số tiền mà ông đã nhận của ông Tân, ông sẽ hoàn trả lại cho ông Tân theo quy định của pháp luật.

Đại diện theo ủy quyền của ông Tân trình bày: Ông Tân không đồng ý theo yêu cầu của phía nguyên đơn, ông Tân yêu cầu ông Lan tiếp tục thực hiện hợp đồng mà ông Lan và ông Tân đã ký, ông Tân đã đưa cho ông Lan số tiền là 110.000.000 đồng (100.000.000 đồng ông Lan nhận trực tiếp, 10.000.000 đồng ông Tân giao cho ông Đa nhờ chuyển cho ông Lan), về phần nhà thì ông Tân là người xây dựng hoàn toàn, ông Lan không có xây dựng gì trong đây, trước đây căn nhà này là gara xe, sau đó ông Tân phá bỏ xây dựng nhà mới nhưng là xây dựng không phép, căn nhà này xây dựng đã lâu. Phần đất này được phép tách thửa do có đất thổ cư. Phía ông Tân yêu cầu đưa thêm tiền nhưng phía ông Lan không nhận.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, tuy nhiên Thẩm phán còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử, kiến nghị Thẩm phán xem xét khắc phục.

- Về nội dung: Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nội dung yêu cầu của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu trên cơ sở lỗi hai bên ngang nhau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Lan yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay giữa ông và ông Trần Văn Tân vô hiệu, buộc ông Tân trả lại cho ông phần đất có diện tích là 130,6 m² thuộc thửa 714, tờ số 26, địa chỉ thửa đất tại xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi; Ông Trần Văn Tân đang cư trú tại huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh và tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Thoán, bà Thảo, ông Đa đã có bản tự khai rõ ràng và có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn xét xử theo quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

Ông Trần Văn Lan yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay vô hiệu, buộc ông Tân trả lại cho ông phần đất diện tích là 130,6 m² thuộc thửa 714, tờ số 26, địa chỉ thửa đất tại xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi (diện tích đo đạc thực tế là 153,4 m² thuộc các thửa 714-1, 714-2, tờ số 26, địa chỉ thửa đất tại xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi theo bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 26/12/2019 do Công ty TNHH MTV Thiết kế, Xây dựng, Đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh lập) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS13199 ngày 04/6/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp cho đồng sở hữu là ông tên Trần Văn Lan và Nguyễn Đăng Đa, Trần Thanh Thảo do vi phạm về hình thức của hợp đồng, vi phạm điều cấm của Luật đất đai.

Ông Tân yêu cầu ông Trần Văn Lan phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung đã ký kết vì vợ chồng ông đã thanh toán cho ông Lan tổng số tiền là 110.000.000 đồng. Vợ chồng ông sẽ thanh toán số tiền còn thiếu của hợp đồng theo giá trị thời giá tại thời điểm hiện nay.

Sau khi xem xét tất cả các chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến nội dung vụ án tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau: Ông Lan ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay vào ngày 02/12/2015 để chuyển nhượng cho ông Tân và bà Thoán phần đất diện tích ngang 10,4 m, chiều dài 1 cạnh là 12,42m, chiều dài cạnh còn lại là 12,71m, sau khi đo đạc thực tế phần đất có diện tích 153,4 m² thuộc các thửa 714-1, 714-2, tờ số 26, địa chỉ thửa đất tại xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi theo bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 26/12/2019 do Công ty TNHH MTV Thiết kế, Xây dựng, Đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh lập; Giá chuyển nhượng là 156.000.000 đồng; Phần đất tranh chấp thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS13199 ngày 04/6/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp cho đồng sở hữu là ông tên Trần Văn Lan và Nguyễn Đăng Đa, Trần Thanh Thảo là tài sản riêng của ông Lan; Bà Thảo, ông Đa cho rằng phần đất ông Lan bán cho ông Tân, bà Thoán là phần đất của ông Lan theo thỏa thuận giữa ông Lan với ông bà, việc mua bán này không liên quan gì đến ông bà; Phần đất tranh chấp nằm rất xa đường đi, không đủ điều kiện tách thửa, chuyển nhượng; Trong hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện chừa con đường nào đi vào khu đất; Ông Tân không có đủ chứng cứ để chứng minh việc số tiền mà ông Tân thanh toán cho ông Lan là 110.000.000 đồng; Ông Lan thừa nhận số tiền mà ông nhận của ông Tân là 100.000.000 đồng.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay lập vào ngày 02/12/2015 giữa ông Lan với ông Tân, bà Thoán là vô hiệu, vi phạm cả về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng, do đó, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông Lan là có cơ sở chấp nhận. Trong hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay không đề cập gì đến phần con đường đi, do đó phần đất tranh chấp chỉ là phần đất ông Tân đang ở. Cả hai bên đều biết đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được nhưng vẫn thực hiện việc mua bán, ông Tân đã xây dựng, sửa chữa nhà ở trên phần đất này từ năm 2015 cho đến nay và ông Lan cũng không có ý kiến gì, Hội đồng xét xử xét thấy cả hai bên đều có lỗi trong giao dịch này. Thời gian ông Lan nhận tiền đã lâu và giá đất biến động mạnh, do đó Hội đồng xét xét căn cứ vào giá đất thực tế vào thời điểm hiện nay để giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu là phù hợp. Giá chuyển nhượng của hợp đồng là 156.000.000 đồng trên tổng diện tích sau khi đo đạc thực tế là 153,4 m², ông Tân đã thanh toán cho ông Lan được 100.000.000 đồng, tương đương 64,1% trên tổng giá trị hợp đồng. Hiện nay giá đất mà Hội đồng định giá đã định có giá là 5.000.000 đồng/1m² x 153,4 m² = 767.000.000 đồng; 64,1% trên tổng giá trị 767.000.000 đồng = 491.647.000 đồng.

Hiện trạng trên phần đất tranh chấp có 01 căn nhà xây dựng mới là do ông Tân xây dựng sau khi đo đạc thực tế có diện tích 60,4 m² (do phần nhà và mái tole 3 dính liền nhau thành 01 khối), do đó Hội đồng xét xử xét thấy cần buộc ông Lan hoàn trả lại cho ông Tân toàn bộ chi phí xây dựng căn nhà này là phù hợp. Chi phí xây dựng căn nhà có giá là: 60,4 m² x 2.600.000 đồng = 157.040.000 đồng.

Ngoài ra trên phần đất tranh chấp còn có 01 sân gạch tàu do ông Tân làm do đó ông Lan phải hoàn trả cho ông Tân chi phí xây dựng là: 2.614.080 đồng

Trên phần đất tranh chấp còn có một số cây cối nhưng là của ông L trồng nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Yêu cầu phản tố của bị đơn là không có cơ sở do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Ông T, bà Th không có chỗ ở khác ngoài phần đất tranh chấp, nếu giao trả cho ông L phần đất tranh chấp và những công trình xây dựng trên đất, Hội đồng xét xử cần buộc ông L hoàn trả cho ông T, bà Th số tiền trên 01 lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp.

Về chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá đối với phần đất tranh chấp, phía nguyên đơn không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Hội đồng xét xử nhận thấy quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi là có cơ sở nên chấp nhận. Do hồ sơ nhiều và thiếu Thư ký nên vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử, Tòa án nghiêm chỉnh tiếp thu và sẽ khắc phục trong thời gian tới.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn, bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do ông L đã trên 60 tuổi do đó ông được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Căn cứ điểm đ, khoản 1, Điều 12; khoản 1, 5 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Ông T, bà Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 91; Các điều 6, 177, 178, 227, 228, 264, 266, 267 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 117, 119, 122, 131, 500, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1, 5 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Căn cứ điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Trần Văn L.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay ký vào ngày 02/12/2015 giữa ông Trần Văn L với ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Th để chuyển nhượng phần đất diện tích ngang 10,4 m, chiều dài 1 cạnh là 12,42m, chiều dài cạnh còn lại là 12,71 m (sau khi đo đạc thực tế phần đất có diện tích 153,4 m² thuộc các thửa 714-1, 714-2, tờ số 26, địa chỉ thửa đất tại xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi theo bản vẽ hiện trạng vị trí ngày

26/12/2019 do Công ty TNHH MTV Thiết kế, Xây dựng, Đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh lập) vô hiệu.

Buộc ông T, bà Th giao trả cho ông L toàn bộ phần đất và những công trình xây dựng trên đất có diện tích 153,4 m² thuộc các thửa 714-1, 714-2, tờ số 26, địa chỉ thửa đất tại xã T, huyện Củ Chi theo bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 26/12/2019 do Công ty TNHH MTV Thiết kế, Xây dựng, Đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh lập thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS13199 ngày 04/6/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp cho đồng sở hữu là ông Trần Văn L và Nguyễn Đăng Đ, bà Trần Thanh Th.

Buộc ông L hoàn trả cho ông Tân, bà Thoán chi phí xây dựng nhà và với tổng số tiền là 651.301.080 đồng (Sáu trăm năm mươi một triệu ba trăm lẻ một nghìn không trăm tám mươi đồng) thanh toán 01 lần ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông T, bà Th phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Được cân trừ với với số tiền tạm ứng án phí là 3.900.000 đồng (đồng) theo biên lai thu số AA/2019/0083750 ngày 07/5/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi, sau khi cân trừ ông T được hoàn lại số tiền là 3.600.000 đồng (Ba triệu sáu trăm nghìn đồng).

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này.

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

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 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.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Th, bà T, ông Đ không có mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND H. Củ Chi;
- Chi cục THADS H. Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ (14b).

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

Phan Hùng Vương

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- TAND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND H. Củ Chi;
- Chi cục THADS H. Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ (13b).

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

Phan Hùng Vương