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: 666/2024/DS-ST
Ngày: 30-8-2024
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

– ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Long Toàn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lại Hữu Tâm
2. Bà Nguyễn Thị Nguyên

– ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Đào Văn Long – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

– ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh*** *tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thúy Hiền – Kiểm sát viên

Ngày 30 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 568/2018/TLST-DS ngày 26 tháng 9 năm 2018 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 469/2024/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 448/2024/QĐST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm: 1977

Địa chỉ: Phường B, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Trọng H, sinh năm: 1992 – Là người đại diện theo ủy quyền

(Văn bản ủy quyền ngày 29/4/2022 lập tại Văn phòng Công chứng Chợ Lớn)

(Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Phi L, sinh năm 1977 – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: xã L, huyện B, tỉnh Long An

2. Bị đơn: Ông Trần Văn Đ, sinh năm: 1969

Địa chỉ: Phường M, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

– Công ty Đ

Địa chỉ: xã H, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

– Bà Võ Thị Trà M, sinh năm: 1988

Địa chỉ: Phường T, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 03/01/2018 và trong quá trình giải quyết, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Trọng H trình bày:

Vào ngày 02/12/2012, bà Nguyễn Thị Y có ký hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở (khu nhà ở Bách Khoa 2 - Chợ Phú Lạc) số: 22/2012/HĐHCN/ĐVR-CPL/22 với ông Trần Văn Đ về việc sẽ nhận chuyển nhượng lô đất có ký hiệu vị trí: 22, diện tích: 50,26m2, thuộc xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nội dung hợp đồng nêu trên hai bên thống nhất giá chuyển nhượng đối với lô đất nêu trên là: 409.519.000 đồng. Đơn giá nêu trên đã bao gồm thuế chuyển mục đích sử dụng đất. Bà Yên đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng nêu trên. Tuy nhiên thực tế số tiền mà bà Nguyễn Thị Y đã giao cho Công ty là: 435.930.460 đồng , đã thanh toán đủ số tiền 05 đợt theo các phiếu thu tiền của Công ty Đngày 02/12/2012, 12/12/2012, 31/01/2012, 04/3/2013, 16/12/2013 với tổng số tiền là: 435.930.460 đồng. Toàn bộ số tiền nêu trên bà Yên đã thanh toán cho ông Đthông qua Công ty Đtheo quy định tại Điều 4.1 hợp đồng nêu trên. Có thể thấy số tiền mà bà Yên đã thanh toán cho ông Đthông qua công ty Đ đã lớn hơn tổng giá trị quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng nhưng ông Đvẫn không thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển nhượng theo Hợp đồng nêu trên. Bà Yên đã nhận bàn giao nền đất nêu trên từ ngày 04/8/2013 nhưng từ đó đến nay vẫn không thể tiến hành việc xây dựng nhà do phía ông Đkhông tiến hành thủ tục sang tên cho bà Yên vì vậy phần đất này hiện nay vẫn là đất trống.

Theo quy định tại mục 5.4 Điều 5 Hợp đồng hứa chuyển nhượng nêu trên thì thời gian chuyển giao giấy tờ về sở hữu được hai bên thỏa thuận như sau: *"Sau khi đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở riêng lẻ cho từng hộ, bên A sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại tổ chức công chứng và bàn giao giấy tờ hợp pháp cho bên B theo đúng quy định pháp luật. Thời gian nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở không quá 60 ngày".* Tuy nhiên, từ đó đến thời điểm này đã quá thời hạn 06 năm nhưng bên A vẫn không tiến hành các thủ tục cần thiết để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở tại tổ chức hành nghề nghề công chứng có thẩm quyền và cũng không bàn giao các giấy tờ sở hữu của đất lô nêu trên cho bà Yên.

Căn cứ vào khoản 5.4 Điều 5 của Hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở nêu trên thì thời gian chuyển giao giấy tờ sở hữu là không quá 60 ngày kể từ ngày nộp hồ sơ đến khi được cấp giấy chứng nhận. Việc ông Đchậm trễ trong việc tiến hành thủ tục ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao giấy tờ sở hữu của lô đất nêu trên đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích pháp của bà Yên được pháp luật công nhận và bảo vệ.

Phần đất mà bà Yên nhận chuyển nhượng này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH03758 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 19/6/2013 cho bà Võ Thị Trà M, sinh năm 1988, thường trú: Phường T, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2017, bà Võ Thị Trà M đã ủy quyền toàn bộ diện tích của thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1974, thường trú: Phường M, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Y yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử:

- Buộc ông Trần Văn Đ và bà Võ Thị Trà M tiếp tục thực hiện Hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 22/2012/HĐHCN/ĐVR-CPL/22 đã được ký kết giữa ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Y ngày 02/12/2012.

- Buộc ông Trần Văn Đ và bà Võ Thị Trà M phải liên đới làm thủ tục sang tên đối với phần đất có ký hiệu vị trí 22, diện tích 50,3 m^2thửa thửa đất số 613, tờ bản đồ số 79 xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Y

Tại bản tự khai ngày 18 tháng 3 năm 2020, bị đơn ông Trần Văn Đ trình bày: Ông Đlà nhân viên hạ tầng đo đạc công ty Đdo ông Nguyễn Minh Tlàm tổng giám đốc là đại diện theo pháp luật công ty. Do đặc thù của ngành nghề kinh doanh bất động sản, nhằm tiện lợi trong việc tách hợp thửa đất trong quá trình thực hiện pháp lý dự án. Công ty Đ có nhờ ông Đđứng tên quyền sử dụng đất thay cho Công ty đối với thửa đất số 617, tờ bản đồ số 79 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0104/70/3908 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 28/2/2007, trên cơ sở đó: Công ty yêu cầu ông Đđứng tên thay cho Công ty trong hợp đồng chuyển nhượng với khách hàng, cụ thể tại: khu nhà ở Bách Khoa 1, từ lô A01 đến A08 từ B01 đến B03 và tại khu nhà ở Bách Khoa 2 từ lô số 01 đến lô số 63. Nên ngày 02/12/2012 ông Đđứng tên thay cho Công ty Đđể ký hợp đồng hứa chuyển nhượng đối với bà Nguyễn Thị Y để chuyển nhượng phần đất tại khu nhà ở Bách Khoa 2 – Chợ Phú Lạc, ký hiệu vị trí 22, diện tích 50,26 m^2, với giá chuyển nhượng 409.619.000 đồng, số tiền thực tế mà bà Nguyễn Thị Y đã trả là 435.930.460 đồng theo các biên nhận ngày 02/12/2012, 12/12/2012, 31/01/2012, 04/3/2013, 16/12/2013, bà Yên nộp trực tiếp cho Công ty Đại Việt, ông Đkhông có nhận bất cứ khoản tiền nào đối với số tiền trên. Đến ngày 30/12/2014 ông Đđã nghỉ việc tại Công ty nên hai bên có ký bản thỏa thuận chuyển giao toàn bộ quyền và nghĩa vụ đối với phần đất số 617 tờ bản đồ số 79 xã Phong Phú cho Công ty Đđồng thời hai bên thống nhất loại trừ toàn bộ trách nhiệm của ông Đđối với tất cả các hoạt động giao dịch liên quan đến thửa đất số 617 cho ông Nguyễn Văn K (là thành viên hội đồng quản trị của Công ty Đại Việt) thông qua các hợp đồng số 007649, HĐGD, 007652/HĐGD/007654… Tại văn phòng công chứng Bến Nghé toàn bộ hồ sơ liên quan đến việc chuyển nhượng đối với thửa đất 617 tờ bản đồ số 79, ông Đkhông có giữ mà do Công ty Đlưu giữ, do đó nguyên đơn yêu cầu ông Đtiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và giao phần đất tranh chấp trên cho nguyên đơn, ông Đkhông thể thực hiện được vì phần đất đã chuyển sang tên ông Nguyễn Văn K và số tiền sang nhượng cũng do Công ty nhận vì vậy ông Đđề nghị nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y yêu cầu ông Nguyễn Văn K và Công ty Đcó trách nhiệm chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Yên hoặc trả lại tiền cho bà Yên.

Ông Trần Văn Đ có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đ, bà Võ Thị Trà M: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành tống đạt 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; quyết định đưa vụ án ra xét xử; quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập đương sự tham gia tố tụng theo quy định; nhưng Công ty Cổ phần dầu tư dịch vụ bất động sản Đại Việt và bà M vắng mặt không có lý do, không thể hiện ý kiến của mình bằng bất cứ văn bản nào nên vụ án không tiến hành hòa giải được và được đưa ra xét xử công khai.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Trần Trọng Htrình bày:

Bà Nguyễn Thị Y vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Trong trường hợp, Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Yêu cầu ông Trần Văn Đ và công ty Đ, bà Võ Thị Trà M có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị Y số tiền đã nhận là 435.930.460 đồng (Bốn ba mươi lăm triệu, chín trăm ba mươi nghìn, bốn trăm sáu mươi đồng) .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đ, bà Võ Thị Trà M vắng mặt lần thứ 2 không có lý do

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

– Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định về thẩm quyền thụ lý và trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Tuy nhiên, còn chưa đảm bảo về thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án nguyên đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Trần Văn Đ và bà Võ Thị Trà M liên đới tiếp tục thực hiện Hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở số 22/2012/HĐHCN/ĐVR-CPL/22 và tuyên hợp đồng vô hiệu. Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đ có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y số tiền đã nhận là 435.930.460 đồng (Bốn ba mươi lăm triệu, chín trăm ba mươi nghìn, bốn trăm sáu mươi đồng) .

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: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Trần Văn Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự có mặt của các đương sự tại phiên tòa:

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Trần Trọng Hcó mặt; ,Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: bị đơn ông Nguyễn Văn Đ có đơn xin giải quyết vắng mặt. Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai: Ông Huỳnh Phi L-Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đ, bà Võ Thị Trà M vắng mặt lần thứ 2 không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, Điều

228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Căn cứ vào Hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở số 22/2012/HĐHCN/ĐVR-CPL/22 ngày 02/12/2012, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y có ký hợp đồng với ông Trần Văn Đ về việc chuyển nhượng phần đất lô đất có ký hiệu vị trí: 22, diện tích 50,26m^2 thuộc Khu nhà ở Bách Khoa 2 – Chợ Phúc Lạc tọa lạc tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; giá trị chuyển nhượng là 409.619.000 đồng (Bốn trăm lẻ chín triệu sáu trăm mười chín nghìn đồng). Thực tế bà Nguyễn Thị Y đã giao tổng cộng 435.930.460 đồng (Bốn ba mươi lăm triệu, chín trăm ba mươi nghìn, bốn trăm sáu mươi đồng). Tuy nhiên, các bên không thực hiện công chứng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; không tuân thủ quy định về hình thức được quy định tại khoản 2 Điều 117, Điều 129, Điều 407 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.2] Mặt khác, trong nội dung hợp đồng không nêu rõ cụ thể về việc vị trí chuyển nhượng đối với thửa đất nào, tờ bản đồ số mấy. Nguyên đơn cho rằng vị trí thửa đất trong hợp đồng tại thời điểm giao dịch ký chuyển nhượng là thuộc một phần thửa 613, tờ bản đồ số 79 (Theo tài liệu BĐĐC) tọa lạc tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Võ Thị Trà M đứng tên sở hữu. Căn cứ Công văn số 1204/UBND ngày 04/4/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh trả lời kết quả xác minh nguồn gốc đất: *"Ngày 28 tháng 12 năm 2007, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận số vào số H01027/7013905 cho bà Lê Thị Dthửa đất 613 (phân chiết từ một phần thửa 602), diện tích 402,3 m^2, loại đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 79 (BĐ ĐC)…. Ngày 24 tháng 4 năm 2013, bà Lê Thị Dchuyển nhượng phần đất thuộc thửa 613, tờ bản đồ số 79(BĐ ĐC), diện tích 402,3 m^2, mục đích sử dụng đất trông cây lâu năm c cho bà Võ Thị Trà M theo Hợp đồng chuyển nhượng số 001969/2013/CCBH, quyển số 02.TP/CC-SCC/CCBH do Công chứng viên Văn phòng Công chứng Bình Hưng TpHCM công chứng, được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH03758 ngày 19/6/2013…"*; Hội đồng xét xử xét thấy, vào thời điểm nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì phần diện tích đất tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Lê Thị Dvà sau đó chuyển nhượng cho bà Võ Thị Trà M đã được cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, nguyên đơn không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc bà Dhay bà M có ủy quyền cho bị đơn ông Trần Văn Đ thay mặt bà Dhay bà M thực hiện việc giao dịch ký chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên với bà Nguyễn Thị Y.

Đồng thời, về điều kiện tách thửa, tại công văn này, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh xác nhận: "*Khu đất nêu trên có diện tích 402,3 m^2, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm và thuộc chức năng quy hoạch đất đường giao thông nên không đủ điều kiện tách thửa đất nông nghiệp theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 5 Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố"* Do đó, có cơ sở xác định việc thực hiện giao dịch giữa các bên bị vô hiệu về mặt nội dung do vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015: "*Giao dịch dân sự có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu…"*. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn ông Trần Văn Đ và bà Võ Thị Trà M

liên đới tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về việc chuyển nhượng phần diện tích đất 50,26m^2; thuộc thửa 613, tờ bản đồ số 79 (theo tài liệu BĐĐC) tọa lạc tại đường Đa Phước, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là không có cơ sở chấp nhận.

[3.3] Theo quy định của pháp luật, hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu được quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là 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; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể yêu cầu hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Căn cứ vào các Phiếu thu của Công ty Đlập thì công ty có thu của bà Nguyễn Thị Y số tiền tổng cộng là 435.930.460 đồng (Bốn ba mươi lăm triệu, chín trăm ba mươi nghìn, bốn trăm sáu mươi đồng) theo các biên nhận ngày 02/12/2012, 12/12/2012, 31/01/2012, 04/3/2013, 16/12/2013. Đồng thời, tại bản tự khai, bị đơn ông Trần Văn Đ khẳng định ông không nhận bất cứ khoản tiền nào từ bà Yên trong số tiền 435.930.460 đồng (Bốn ba mươi lăm triệu, chín trăm ba mươi nghìn, bốn trăm sáu mươi đồng) mà bà Yên đã nộp cho Công ty Đvà tại Thư cam kết (V/v: Đảm bảo loại trừ phần trách nhiệm của ông Trần Văn Đ đối với thửa đất 617, tờ bản đồ số 79 theo Giấy CNQSDĐ số H01004/7013905 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 28/12/2007), Công ty Đxác nhận: "*Đối với trách nhiệm liên quan, Công ty CP đầu tư Dịch vụ BĐS Đại Việt cam kết: Toàn bộ các nghĩa vụ phát sinh kể từ ngày 30/12/2014 liên quan đến thửa đất 617 không thuộc trách nhiệm của ông Trần Văn Đ, ông Trần Văn Đ được loại trừ tất cả các nghĩa vụ phát sinh từ hoạt động giao dịch, chuyển nhượng đối với thửa đất số 617*." Như vậy, có căn cứ xác nhận, việc giao nhận số tiền 435.930.460 đồng (Bốn ba mươi lăm triệu, chín trăm ba mươi nghìn, bốn trăm sáu mươi đồng) trên chỉ là giao dịch giữa bà Nguyễn Thị Y và Công ty Đ. Ông Trần Văn Đ không nhận số tiền trên. Căn cứ Biên bản bàn giao nền đất ngày 04/8/2013, hai bên có lập biên bản bàn giao nền đất theo vị trí và phần diện tích đất thỏa thuận trong Hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở số 22/2012/HĐHCN/ĐVR-CPL/22 ngày 02/12/2012; thực tế nguyên đơn đang quản lý, sử dụng phần diện tích đất đang tranh chấp.

Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn ông Trần Văn Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản dịch vụ Đại Việt, bà Võ Thị Trà M có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 435.930.460 đồng (Bốn ba mươi lăm triệu, chín trăm ba mươi nghìn, bốn trăm sáu mươi đồng) là không phù hợp với quy định của pháp luật nên Căn cứ vào Khoản 2 Điều 117; Điều 123; Điều 129; Điều 131; Điều 407 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận yêu cầu Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đcó trách nhiệm hoàn lại cho nguyên đơn số tiền 435.930.460 đồng (Bốn ba mươi lăm triệu, chín trăm ba mươi nghìn, bốn trăm sáu mươi đồng) đã nhận. Nguyên đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại, do đó dành quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại trong vụ án khác.

Theo biên bản bàn giao nền đất ngày 04/8/2013, giữa ông Trần Văn Đ với bà Nguyễn Thị Y thì bà Nguyễn Thị Y đã nhận nền đất ký hiệu vị trí: 22, diện tích

50,26m^2 thuộc Khu nhà ở Bách Khoa 2 – Chợ Phúc Lạc tọa lạc tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào Điều 123; Điều 129; Điều 131; Điều 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tuyên buộc:

Bà Nguyễn Thị Y có nghĩa vụ giao lại phần đất có ký hiệu vị trí: 22, diện tích 50,26m^2 thuộc Khu nhà ở Bách Khoa 2 – Chợ Phúc Lạc thuộc một phần thửa 613, tờ bản đồ số 79 (Theo tài liệu BĐĐC) tọa lạc tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Đ.

[4] Về án phí: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu chi phí tố tụng theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 117; Điều 123; Điều 129; Điều 131; Điều 407 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 26 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 26; điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu buộc ông Trần Văn Đ, Công ty Đ, bà Võ Thị Trà M tiếp tục thực hiện Hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 22/2012/HĐHCN/ĐVR-CPL/22 đã được ký kết giữa ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Y ngày 02/12/2012 và Buộc ông Trần Văn Đ và bà Võ Thị Trà M phải liên đới làm thủ tục sang tên đối với phần đất có ký hiệu vị trí 22, diện tích 50,3 m^{2}thửa thửa đất số 613, tờ bản đồ số 79 xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Y

2. Tuyên Hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở số 22/2012/HĐHCN/ĐVR-CPL/22 ngày 02/12/2012 ký giữa bà Nguyễn Thị Y và ông Trần Văn Đ là vô hiệu.

2.1. Công ty Đcó nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Y số tiền 435.930.460 đồng (Bốn ba mươi lăm triệu, chín trăm ba mươi nghìn, bốn trăm sáu mươi đồng) .

2.2. Bà Nguyễn Thị Y có nghĩa vụ giao lại phần đất có ký hiệu vị trí: 22, diện tích 50,26m^2 thuộc Khu nhà ở Bách Khoa 2 – Chợ Phúc Lạc thuộc một phần thửa 613, tờ bản đồ số 79 (Theo tài liệu BĐĐC) tọa lạc tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Đ.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Thị Y cho đến khi thì hành án xong khoản tiền nêu trên, Công ty Đcòn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Bà Nguyễn Thị Y được quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại trong vụ án khác.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Y chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị Y đã nộp là 10.192.380 đồng (Mười triệu một trăm chín mươi hai nghìn ba trăm tám mươi đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0040618 ngày 23/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Y số tiền chênh lệch là 9.892.380 đồng (Chín triệu tám trăm chín mươi hai nghìn ba trăm tám mươi đồng).

Công ty Đphải chịu 21.437.218 (Hai mươi mốt triệu, bốn trăm ba mươi bảy nghìn, hai trăm mươi tám) đồng và nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

6. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Y phải chịu số tiền 6.086.850 đồng (sáu triệu không trăm tám mươi sáu nghìn tám trăm năm mươi đồng) chi phí đo đạc. Bà Yên đã nộp đủ chi phí tố tụng.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,7a và 9 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

8. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Chi cục Thi hành án DS cùng cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

2 000006 770202

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

Lê Long Toàn