TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HÓC MÔN** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 1061/2018/DS-ST
Ngày: 29-11-2018
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 HÓC MÔN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Ngọc Thương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Thanh Bình.

2. Bà Nguyễn Thị Tịnh Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Oanh, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phùng Thị Ngọc Duyên, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 113/2018/TLST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2018 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 558/2018/QĐST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 569/2018/QĐST-DS ngày 12/11/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông H, sinh năm 1973; nơi thường trú: Thôn M, xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh; nơi tạm trú: 128 tổ 28, ấp V, xã T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị K, sinh năm 1959; nơi thường trú: 15/5F ấp 2, xã T, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

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

- Bà Phạm Thị H, sinh năm 1989

- Ông Nguyễn Mạnh H, sinh năm 1988

- Nguyễn Phạm Tuyết N, sinh năm 2015

Cùng cư trú tại: 15/5F ấp 2, xã T, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh (tất cả vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của Nguyễn Phạm Tuyết N là ông Nguyễn Mạnh H (là cha) và bà Phạm Thị Kim H (là mẹ).

NỘI DUNG VỤ ÁN :

- Tại đơn khởi kiện đề ngày 16/11/2017, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn H trình bày:

Ngày 27/02/2017, bà Phạm Thị K có chuyển nhượng cho ông một thửa đất và căn nhà trên đất có diện tích 182,9m^2, thuộc thửa đất số 608, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại xã T, huyện M với giá là 490.000.000 (bốn trăm chín mươi triệu) đồng.

Tại thời điểm này, do bà Phạm Thị K đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại ngân hàng để vay tiền nên giữa hai bên chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay và có thỏa thuận sau khi bà K trả nợ cho ngân hàng, xóa thế chấp xong thì hai bên sẽ ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngay sau khi bà K viết giấy tay sang nhượng đất và nhà vào ngày 27/02/2017, ông đã giao cho bà K số tiền 430.000.000 (bốn trăm ba mươi triệu) đồng. Việc giao nhận tiền có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị C (mẹ của bà K), bà Phạm Thị Kim H (em gái bà K) và bà Châu Hồng P. Số tiền 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng còn lại thì thỏa thuận là ông sẽ giao cho bà K khi nào hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất tại Văn phòng công chứng. Bà K hẹn vào ngày 30/3/2017, khi sửa chữa xong căn nhà cho con gái và bà dọn sang ở thì bà sẽ giao nhà cho ông. Tuy nhiên, đến ngày hẹn 30/3/2017, bà K nói do chưa sửa chữa nhà xong nên xin gia hạn thêm một tháng. Bà K nói không đủ tiền sửa nhà nên đã yêu cầu ông trả thêm tiền và ông đã trả thêm 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng vào ngày 10/4/2017. Đến ngày 27/4/2017, bà K nói thiếu tiền làm cửa sắt nên ông trả thêm số tiền 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng cho bà K. Tổng cộng số tiền mà ông đã trả cho bà K là 475.000.000 (bốn trăm bảy mươi lăm triệu) đồng nhưng bà K cho rằng chưa sửa nhà xong nên vẫn không giao nhà cho ông.

Ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Phạm Thị K phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất thửa đất số 608, tờ bản đồ số 63, diện tích là 182,9m^2, tại xã T, huyện M mà hai bên đã thỏa thuận.

Ngày 03/7/2018, ông H có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất lập giữa ông với bà Phạm Thị K nêu trên là vô hiệu. Ông yêu cầu bà K phải hoàn trả lại cho ông số tiền mà ông đã đưa cho bà để nhận chuyển nhượng đất, nhà nêu trên là 475.000.000 (bốn trăm bảy mươi lăm triệu) đồng. Ông không yêu cầu bà K phải trả tiền lãi hoặc bồi thường thiệt hại.

- Bị đơn bà Phạm Thị K vắng mặt nhưng gửi cho Tòa án các bản tường trình lập ngày 06/3/2018, 14/3/2016 và 08/6/2016, nội dung như sau:

Vào năm 2015, bà có nhu cầu chuyển nhượng căn nhà bà đang ở. Ông H biết và đến hỏi mua. Lúc đó bà chuyển nhượng với giá 1.700.000 (một tỷ bảy trăm triệu) đồng, nhưng ông H chỉ trả 1.500.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng nên bà không đồng ý chuyển nhượng. Đến tháng 3/2017 (âm lịch), ông H đến nhà bà lần nữa. Do nhà của bà có thờ nhiều Phật, ông năn nỉ bà cho vào hợp tác cúng tụng. Ông H có xin bà phụ tiền tu sửa nhà, đưa cho bà một ít tiền xây phòng cho con của bà ở. Bà chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về và mua vật liệu để xây phòng cho con gái bà ở. Đến rằm tháng 4/2017 (âm lịch), ông H có đến cúng hương, tụng kinh. Lúc đó có thêm thầy C đi cùng. Từ đó, ông H trở ý, buộc bà phải dọn ra gấp để cho thầy C về phòng của bà đang ở.

Việc ông H đưa chi phí để cất phòng cho con của bà là tự nguyện, không ai ép buộc. Tất cả các giấy tờ bà viết là tờ thỏa thuận chứ bà không có bán vì giá trị căn nhà đất của bà đang ở là trên 1.700.000 (một tỷ bày trăm triệu) đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ 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: Ông H khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Phạm Thị K, trú tại 15/5F ấp 2, xã T, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Bị đơn là bà Phạm Thị K; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Kim H, ông Nguyễn Mạnh H và Nguyễn Phạm Tuyết N (người đại diện hợp pháp của Nguyễn Phạm Tuyết N là ông Nguyễn Mạnh H (là cha) và bà Phạm Thị Kim H (là mẹ)) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy :

Căn cứ giấy tay lập ngày 27/2/2017 do ông H cung cấp có chữ ký của bà Phạm Thị Kim K, thể hiện nội dung bà Phạm Thị K có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H một phần đất ngang 10m, dài 20m, trên đất có một căn nhà

cấp 4 có thờ tượng Phật Bà Quan Âm với giá chuyển nhượng là 490.000.000 (bốn trăm chín mươi triệu) đồng. Ông H đã đưa tiền cho bà K tổng cộng là 475.000.000 (bốn trăm bảy mươi lăm triệu) đồng (ngày 27/2/2017 là 430.000.000đ; ngày 10/4/2017 là 30.000.000đ; ngày 27/4/2017 là 15.000.000đ). Bà K có cam kết bàn giao nhà cho ông H vào ngày 30/2/2017 (âm lịch), khi nào bà xây nhà cho con của bà xong.

Bị đơn là bà Phạm Thị K đã được Tòa án tống đạt 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 nhưng vẫn không đến Tòa án để giải quyết vụ kiện. Bà K gửi cho Tòa án 03 (ba) bản tường trình (lập ngày 06/3/2018, 14/3/2016 và 08/6/2016) nội dung là không thừa nhận việc có chuyển nhượng đất, nhà cho ông H. Bà cho rằng ông H có đưa tiền cho bà nhưng đây là sự tự nguyện để sửa chữa nhà cho con gái của bà. Tuy nhiên, bà không cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh trình bày của mình là có căn cứ theo quy định tại khoản 2, 4 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử xét thấy trình bày của nguyên đơn H về việc bà Phạm Thị K có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông phần đất có diện tích 182,9m^2, thửa đất số 608, tờ bản đồ số 63 (TL đo năm 2005), địa chỉ thửa đất là xã T, huyện M, trên đất có căn nhà thờ Phật Quan Âm. Giá chuyển nhượng là 490.000.000 (bốn trăm chín mươi triệu) đồng. Ông H đã trả cho bà K số tiền 475.000.000 (bốn trăm bảy mươi lăm triệu) đồng là có cơ sở.

Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên chỉ lập bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực theo quy định là vi phạm về mặt hình thức theo quy định tại Điều 122, 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 167 của Luật đất đai nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên bị vô hiệu. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị K và ông H (bằng giấy tay lập ngày 27/2/2017) vô hiệu là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015, 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. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn H về việc buộc bà Phạm Thị K phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông số tiền 475.000.000 (bốn trăm bảy mươi lăm triệu) đồng mà ông đã đưa khi lập giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Nguyên đơn H không yêu cầu giải quyết bồi thường nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn Phạm Thị K phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với số tiền mà bà có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn là phù hợp.

[6] Xét đề nghị của đại diện viện kiểm sát nhân dân Huyện Hóc Môn phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 và khoản 4 Điều 91; Điều 147; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 1 Điều 117; Điều 122; Điều 129; Điều 131; Điều 357; Điều 500; Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 167 của Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (giấy tay) đất lập ngày 27/2/2017 giữa bà Phạm Thị K và ông H đối với phần đất có diện tích 182,9m^2, thửa đất số 608, tờ bản đồ số 63 (TL đo năm 2005), địa chỉ thửa đất là xã T, huyện M, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H06901/tt ngày 05/11/2008 (trên đất có căn nhà thờ Phật Quan Âm) là hợp đồng vô hiệu.

2. Buộc bà Phạm Thị K phải trả cho ông H số tiền 475.000.000 (bốn trăm bảy mươi lăm triệu) đồng. Thời hạn trả là ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí:

3.1. Bà Phạm Thị K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 23.300.000 (hai mươi ba triệu ba trăm ngàn) đồng.

3.2. Ông H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.800.000 (mười một triệu tám trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017919 ngày 22/02/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

4. Kể từ ngày bản án, quyết định 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. 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 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

6. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

***Nơi nhận*:**
- TAND TP.HCM;
- VKSND H. Hóc Môn;
- Chi cục THA DS H. Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ.

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

Nguyễn Ngọc Thương