TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ DĨ AN** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 63/2023/DS-ST Ngày: 29-6-2023 V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Nguyễn Thị Ngân.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Hoàng Lệ Chi;

Bà Nguyễn Thị Thu V.

- Thư ký phiên tòa: bà Đỗ Thị Hương Giang, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Ngọc Vương - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 08/6/2023 và ngày 29/6/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 311/2022/TLST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 65/2023/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 4 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 71/2023/QĐST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 10/2023/QĐST-DS ngày 08/6/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Lê Hồng H, sinh năm: 1992; thường trú: 218/80, đường Ngô Quyền, xã V, thành phố R, tỉnh K; địa chỉ liên hệ: 128 đường số 9, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: chị Nguyễn Thị Ngọc Y, sinh năm 1997; địa chỉ: phường 3, thị xã C, tỉnh T, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 30/8/2022). Có mặt

- Bị đơn: Chị Lâm Thùy V, sinh năm 1992; địa chỉ: 4/53, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh B. Có mặt ngày 08/6/2023, vắng mặt ngày 29/6/2023.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Lê Q T, sinh năm 1987; địa chỉ: tổ 4, khu phố 3, thị trấn T, huyện T1, tỉnh T2. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt

+ Anh Trần Văn Q và chị Lâm Thùy T; địa chỉ: tổ 53, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh B. Anh Q có yêu cầu giải quyết vắng mặt, chị T vắng mặt.

+ Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố D; địa chỉ: Trung tâm hành chính thành phố D, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Tấn H, chức vụ Phó giám đốc. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện ngày 31/8/2022, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn chị Lê Hồng H và người đại diện hợp pháp thống nhất trình bày:

Ngày 19/6/2022, chị Lê Hồng H có ký Hợp đồng mua bán nhà bằng giấy tay với chị Lâm Thùy V để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất có diện tích: 19,25m^2 (ngang: 3,5m; dài: 5,5m) tại địa chỉ: 75, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh B. Tài sản gắn liền với đất: nhà cấp 4. Giá chuyển nhượng theo Hợp đồng là 540.000.000 đồng (bằng chữ: Năm trăm bốn mươi triệu đồng). Các bên thỏa thuận thanh toán thành 03 đợt, cụ thể như sau:

- Đợt 1: thanh toán 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) ngay khi các bên cùng ký vào Hợp đồng (tức ngày 19/6/2022);

- Đợt 2: thanh toán tiếp số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) vào ngày 20/06/2022;

- Đợt 3: thanh toán số tiền còn lại 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng) trong vòng 60 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 2, (tức ngày 20/8/2022) tại Văn phòng thừa phát lại Dĩ An.

Thực hiện theo Hợp đồng, chị H đã thanh toán cho chị V tổng cộng số tiền là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) của đợt 1 và đợt 2 trong các ngày 19/6/2022 và ngày 20/6/2022. Toàn bộ số tiền trên do chồng chị H là anh Lê Q T trực tiếp chuyển khoản cho chị V theo Biên lai chi tiết giao dịch ngày 19/6/2022 và Ủy nhiệm chi ngày 20/6/2022.

Sau khi thanh toán tiền đợt 1 và đợt 2, chị V đã bàn giao nhà cho chị H vào ở và hẹn đến ngày 20/8/2022 các bên cùng ra Văn phòng thừa phát lại Dĩ An để lập Vi bằng ghi nhận hành vi giao nhận tiền. Đồng thời chị H sẽ thanh toán số tiền còn lại là 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng) cho chị V.

Vào khoảng tháng 07/2022 chị H có nghe thông tin từ những người hàng xóm sinh sống gần nhà nói về việc khu đất (bao gồm cả phần đất mà chị đang ở) thuộc đất công và Ủy ban đang có kế hoạch thu hồi. Sau đó chị H đã lên UBND phường An Bình để kiểm tra nguồn gốc bất động sản nhận chuyển nhượng của chị V. Khi đó, chị H mới được biết phần nhà và đất các bên đang giao dịch trước đây thuộc đất của Công ty M, đã bị nhà nước thu hồi và giao cho địa phương quản lý. Đến thời điểm hiện tại, địa phương cũng chưa có quyết định giao đất hay cho thuê quyền sử

dụng đất đối với bất kỳ một tổ chức, cá nhân nào. Trong khi trước đó, chị V chưa từng đề cập hay thông báo rõ ràng về việc đất đã bị thu hồi, thuộc quyền quản lý, sử dụng của địa phương.

Nhận thấy việc mua bán nhà và đất của nhà nước là vi phạm pháp luật, chị H không phải là chủ sử dụng của đất chuyển nhượng nên chị H đã thông báo chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà với chị V và yêu cầu chị V hoàn trả lại số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) mà chị H đã thanh toán cho chị V theo Hợp đồng mua bán nhà ngày 19/6/2022 nhưng chị V cố tình trốn tránh, không hoàn trả lại cho chị H. Khoảng tháng 12/2022 chị đã giao trả lại nhà đất cho chị V.

Nay nguyên đơn yêu cầu: tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà ngày 19/6/2022 giữa bên bán là chị Lâm Thùy V và bên mua là chị Lê Hồng H; yêu cầu chị V hoàn trả lại số tiền 300.000.000 đồng mà chị H đã thanh toán cho chị V theo Hợp đồng mua bán nhà ngày 19/6/2022. Quá trình sinh sống tại nhà đất trên chị H có sơn lại nhà, lắp cửa sắt....Chị H xác định chỉ yêu cầu buộc trả lại tiền chuyển nhượng 300.000.000 đồng, không yêu cầu chị V bồi thường thiệt hại hay thanh toán khoản tiền nào khác.

- Theo biên bản lấy lời khai ngày 14/12/2022, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn chị Lâm Thùy V trình bày:

Chị không có quan hệ gì và không quen biết trước chị Lê Hồng H. Khoảng ngày 17/5/2021 chị có đăng thông tin trên trên mạng (website Chợ tốt…) về việc cần bán một căn nhà cấp 4, diện tích 5.5 x 3.5 = 19,25 m^2 tại tổ 53, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh B. Nguồn gốc nhà đất này: chị không rõ nguồn gốc xa xưa, nhưng chị mua lại của ông Trần Văn Q và bà Lâm Thùy T (anh rể và chị ruột của chị) năm 2020 giá 45.000.000 đồng, ông Q và bà T mua lại của ai, bao nhiêu thì chị không rõ. Giấy tờ nhà đất chỉ có 01 bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên người chủ sử dụng đất là Công ty dịch vụ đầu tư và phát triển M nhưng chị không có giao dịch gì với Công ty M. Nhà đất chị sử dụng là một phần trong quyền sử dụng đất này, một số nhà xung quanh cũng chung sổ và việc mua bán, chuyển nhượng nhà đất đều thực hiện thông qua giấy tờ tay, thừa phát lại. Ngày 18/6/2022, chị H liên hệ qua điện thoại với chị hỏi mua nhà và yêu cầu được xem nhà, hỏi về giấy tờ. Chị có nói rõ về nguồn gốc nhà đất chị mua và nay bán lại, giá 550 triệu đồng, nếu đồng ý mua bán thì chỉ thực hiện thủ tục công chứng tại văn phòng thừa phát lại do là đất sổ chung. Sau khi trao đổi thì ngày 19/6/2022 chị H tới xem nhà, thỏa thuận với chị giá chuyển nhượng nhà đất là 540 triệu đồng, phương thức thanh toán chia làm hai đợt, đợt 1 ngày 19/6/2022 đặt cọc 100 triệu đồng, ngày 20/6/2022 trả thêm 200 triệu, còn lại sẽ trả hết ngày 20/8/2022 tại thời điểm hai bên ra văn phòng thừa phát lại lập hợp đồng. Sau khi xem nhà, thống nhất giá cả thì hai bên ký Hợp đồng mua bán nhà ngày 19/6/2022, mẫu hợp đồng do chị soạn và in ra, sau đó hai bên ký vào hợp đồng, chị H chuyển khoản cho chị 100 triệu đồng tiền cọc. Sau khi nhận tiền cọc thì chị có cho chị H xem và chụp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên, cùng chứng minh nhân dân của chị. Ngày 20/6/2022 chị H chuyển khoản tiếp cho chị số tiền 200 triệu đồng. Sau đó mấy

ngày chị H và gia đình dọn tới nhà đất trên để ở. Ngày 18/8/2022 thì chị có nhắn tin cho chị H ra văn phòng thừa phát lại Dĩ An để ký hợp đồng và nhận tiền, chị H không trả lời. Đến ngày 20/8/2022 chị và chị H có ra Văn phòng thừa phát lại Dĩ An tuy nhiên chuẩn bị vào đưa giấy tờ để làm thì chị H và chồng không đồng ý vào Văn phòng thừa phát lại mà yêu cầu chị ra văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng. Chị và chị H có ra Văn phòng công chứng Dĩ An, tuy nhiên đại diện Văn phòng công chứng cho biết do không đứng tên trên giấy chứng nhận, không có giấy chứng nhận bản chính và giấy tờ nhà đất hợp lệ nên không làm được thủ tục. Sau đó chị H có nộp đơn tranh chấp tại ủy ban phường An Bình yêu cầu chị trả tiền nhưng chị không đồng ý nên hòa giải không thành. Cho đến ngày 11/12/2022, chị có nói chị H do chị đã kiện ra Tòa nên đề nghị trả lại nhà cho chị, khi ra Tòa án sẽ giải quyết sau. Chị H đã dọn ra khỏi nhà này và hiện chị V là người quản lý nhà. Quá trình ở tại nhà trên thì chị H có sửa nhà, ước tính chi phí khoảng 30 triệu đồng.

Tại phiên tòa chị V xác định số tiền 300.000.000 đồng đã nhận từ chị H là tiền đặt cọc để ký kết và thực hiện giao dịch chuyển nhượng nhà đất. Chị không đồng ý trả lại toàn bộ số tiền 300 triệu đồng đã nhận từ chị H bởi vì lý do: chị H là người có lỗi không thực hiện đúng hợp đồng (không giao tiền, ký hợp đồng vào ngày 20/8/2022 như thỏa thuận), chị H và gia đình đã sử dụng nhà của chị trong thời gian từ tháng 6-12/2022. Hiện nay chị là người trực tiếp quản lý, sử dụng nhà và đất này, không liên quan đến ai khác.

- *Tại bản tự khai ngày 14/4/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lê Q T trình bày*: thống nhất với trình bày và yêu cầu của chị H. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 31/3/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Văn Q và chị Lâm Thùy T trình bày*:

Năm 2015 vợ chồng anh có mua nhà đất tọa lạc khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh B của một người (lâu quá nên không rõ họ tên, địa chỉ) với giá 60.000.000 đồng. Đất có bề ngang 3,5m, dài 10,5m, trên đất có nhà lá. Thời điểm nhận chuyển nhượng hai bên chỉ nói miệng, sau khi giao tiền người bán đi đâu không rõ. Anh chị được biết khu vực này đều do chủ đất phân ra thành nhiều lô và bán qua tay nhiều người nên không có giấy tờ nhà đất gì. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh chị thỏa thuận với em gái chị T là Lâm Thùy V sẽ bỏ chi phí sửa lại nhà trên đất (khoảng 45 triệu đồng) và sau khi sửa V sẽ được quyền sử dụng một nửa diện tích nhà đất này. Chị V đã sửa nhà và ngăn đất thành 02 phần (02 căn nhà cấp 4), trong đó 01 nhà hiện anh chị đang ở và 01 nhà do chị V sở hữu, sử dụng. Anh chị có ký Hợp đồng mua bán nhà ngày 08/8/2020 với V, theo đó anh chị chuyển nhượng nhà đất diện tích 19,25 m^2 cho V với giá tiền 45.000.000 đồng.

Nay anh chị đã chuyển nhượng nhà đất trên cho em là V nên V có toàn quyền quản lý, sử dụng, quyết định, anh chị không còn liên quan gì. Đối với người đã chuyển nhượng nhà đất này cho anh chị thì anh chị không rõ họ tên, địa chỉ để cung cấp cho Tòa án.

- Tại văn bản số 81/TTPTQĐ ngày 09/3/2023 và trình bày trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố D trình bày:

Căn cứ Quyết định số 2944/QĐ-UBND ngày 02/10/2020 của UBND tỉnh Bình Dương về việc thu hồi khu đất có diện tích 30.612,2 m^2 do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh quản lý theo Quyết định 923/QĐ-UBND ngày 01/4/2017 của UBND tỉnh, giao khu đất cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố D quản lý. Căn cứ biên bản triển khai Quyết định số 2944/QĐ-UBND ngày 02/10/2020 của UBND và bàn giao thực địa khu đất có diện tích 30.612,2 m^2 tại phường An Bình giữa Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh và Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố, Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố, UBND phường An Bình từ ngày 20/10/2020 đến ngày 22/01/2021. Nhận thấy hiện trạng khu đất có các hộ dân đang sử dụng, Trung tâm phát triển quỹ đất đã kiến nghị UBND thành phố thành lập tổ công tác kiểm tra, thiết lập quản lý và khai thác sử dụng diện tích 30.612,2 m^2, thực hiện công tác bàn giao đất theo quyết định của UBND tỉnh. Hiện đang tiếp tục theo dõi tiến độ triển khai các bước xử lý hành chính về đất đai và xây dựng khu đất. Về giải tỏa, đền bù về đất và các tài sản trên đất: không thực hiện chính sách đền bù, hỗ trợ về đất và tài sản trên đất.

Quyền sử dụng đất diện tích 18,6 m^2 theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 5543-2023 ngày 18/01/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Dĩ An hiện nằm trong khu đất do Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố D quản lý theo Quyết định số 2944/QĐ-UBND ngày 02/10/2020 của UBND tỉnh Bình Dương. Liên quan đến nhà trên đất tranh chấp nói trên, ngày 30/12/2020 UBND thành phố Dĩ An đã ban hành Quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả tháo dỡ công trình vi phạm, tổng diện tích 35,145 m^2 (người bị áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả là ông Trần Văn Q).

Ngoài ra, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố D không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là anh Lê Q T, anh Trần Văn Q có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ các đương sự tham gia phiên tòa vào các ngày 19/5/2023, 08/6/2023, 29/6/2023, tuy nhiên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lâm Thùy T vắng mặt không có lý do; ngày 29/6/2023 bị đơn chị Lâm Thùy V vắng mặt. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung các đương sự đã thống nhất: Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn thống nhất thực tế có ký kết Hợp đồng mua bán nhà ngày 19/6/2022, chính là bản hợp đồng nguyên đơn nộp cho Tòa án. Tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên đều có năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết hợp đồng. Sau khi ký kết hợp đồng, bị đơn đã giao cho nguyên đơn tổng số tiền là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, trong đó ngày 19/6/2022 giao số tiền 100.000.000 đồng, ngày 20/6/2022 giao số tiền 200.000.000 đồng, việc giao nhận tiền thực hiện bằng hình thức chuyển khoản từ tài khoản của chồng chị H là anh Lê Hồng Thanh đến tài khoản của chị Lâm Thùy V. Hai bên thỏa thuận đến ngày 20/8/2023 sẽ trả hết số tiền còn lại là 240.000.000 đồng, tuy nhiên đến nay chưa thực hiện. Nguyên đơn đã nhận nhà và sinh sống từ tháng 6/2022 đến tháng 12/2022, sau đó nguyên đơn đã giao lại nhà đất cho bị đơn, hiện nay bị đơn là người trực tiếp quản lý nhà đất, không có người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nào khác. Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét Hợp đồng mua bán nhà ngày 19/6/2022:

[3.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà ngày 19/6/2022 và yêu cầu bị đơn trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận là 300.000.000 đồng. Các bên thừa nhận mặc dù tên của hợp đồng là: "Hợp đồng mua bán nhà", tuy nhiên đối tượng giao dịch giữa các bên là đất và tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 4, diện tích khoảng 19,25 m^2. Nguyên đơn xác định số tiền 300.000.000 đồng đã giao cho bị đơn là tiền nhận chuyển nhượng nhà đất. Tại phiên tòa bị đơn xác định số tiền 300.000.000 đồng là tiền cọc để đảm bảo ký kết, thực hiện hợp đồng. Căn cứ Hợp đồng mua bán nhà ngày 19/6/2022 hai bên đã thỏa thuận về nhà đất chuyển nhượng, giá chuyển nhượng. Về phương thức thanh toán thỏa thuận:

" Giá bán là: 540,000,000 vnđ…*

** Năm trăm bốn mươi triệu.*

** Cọc trước 100,000,000vnd, 19/6/2022*

** Còn lại 440,000,000vnd*

** Ngày 20/06/2022 sẽ trả thêm 200.000.000vnd*

** Còn nợ lại 240,000,000vnd*

** Sẽ trả hết số tiền còn lại nêu trên. 20/08/2022…."*

Nguyên đơn đã thanh toán tiền cho bị đơn 02 lần: ngày 19/6/2022 và 20/6/2022 như thỏa thuận. Đồng thời các bên đều thừa nhận từ tháng 6/2022 bị đơn đã giao nhà đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng. Do đó xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.2] Về hình thức: Hợp đồng trên được nguyên đơn và bị đơn ký kết bằng văn bản tuy nhiên không được công chứng, chứng thực là vi phạm quy định về hình thức hợp đồng quy định tại khoản 2 Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014.

[3.3] Về nội dung: bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Văn Q trình bày đất có nguồn gốc do anh Q và chị T (chị gái của chị V) mua của người không nhớ rõ họ tên từ năm 2015, không lập thành văn bản, thời điểm mua đã có nhà lá, sau đó chị V sửa chữa nhà và anh chị chuyển nhượng lại một phần đất diện tích 19,25 m^2 cùng nhà ở trên đất cho chị V theo Hợp đồng mua bán nhà ngày 08/8/2020. Ngày 19/6/2022 chị V ký hợp đồng chuyển nhượng lại nhà đất cho chị H. Giấy tờ nhà đất do các đương sự cung cấp là bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 22/02/GCN-9B do UBND tỉnh Sông Bé cấp ngày 14/4/1992 cho Công ty dịch vụ đầu tư và phát triển kinh tế M, tổng diện tích 44.800 m^2, tuy nhiên các đương sự đều xác định không có giao dịch gì với Công ty dịch vụ đầu tư và phát triển kinh tế M. Ngoài ra, bị đơn và anh Q, chị T thừa nhận biết nguồn gốc do đất phân lô, không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng biệt nên sau khi nhận chuyển nhượng thì sử dụng tới nay, không có giấy tờ gì khác liên quan đến nhà, đất trên. Căn cứ Quyết định số 2944/QĐ-UBND ngày 02/10/2020 của UBND tỉnh Bình Dương xác định được UBND đã thu hồi tổng diện tích đất 30.612,2 m^2 tại phường An Bình, thành phố Dĩ An, giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố D quản lý. Căn cứ Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 18/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Dĩ An và biên bản xác minh ngày 26/6/2023 tại Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố D thể hiện quyền sử dụng đất và nhà tranh chấp có tổng diện tích thực tế là 18,6m^2, thuộc một phần thửa đất số 528, tọa lạc khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh B hiện do Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố D quản lý (thuộc khu đất 30.612,2m^2 theo Quyết định nói trên của UBND tỉnh Bình Dương). Mặt khác đối với nhà ở gắn liền trên đất đã có Quyết định số 6863/QĐ-CCXP ngày 30/12/2020 của UBND thành phố Dĩ An về việc cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả đối với anh Trần Văn Q: buộc tháo dỡ công trình xây dựng không có giấy phép xây dựng và khôi phục lại hiện trạng ban đầu, trả lại đất đã lấn chiếm diện tích 35,145 m^2. Như vậy, tại thời điểm nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất ngày 19/6/2022 thì bên chuyển nhượng là chị Lâm Thùy V không được nhà nước công nhận quyền quản lý, sử dụng đối với quyền sử dụng đất, đồng thời quyền sử dụng đất này là đất công do Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố D quản lý và nhà ở trên đất là công trình vi phạm cần phải tháo dỡ. Thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhà giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Cụ thể, khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013 quy định: “1.

Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận.". Khoản 4 Điều 12 Luật đất đai năm 2013 quy định: "*Điều 12. Những hành vi bị nghiêm cấm:….4. Không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất*". Khoản 9 Điều 6 Luật Nhà ở quy định các hành vi bị nghiêm cấm: "*Thực hiện các giao dịch mua bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở không đúng quy định của Luật này."*

[3.4] Từ những nhận định tại mục [3.2], [3.3] nói trên, Hợp đồng mua bán nhà ngày 19/6/2022 vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức và có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123, 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.5] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã nhận là 300.000.000 đồng, trả một lần và không yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại. Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu như sau:

"1. *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.*

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

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

Việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 300.000.000 đồng mà bị đơn đã nhận là đúng quy định nên chấp nhận, về phương thức thanh toán Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã giải thích rõ hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, tuy nhiên nguyên đơn xác định không yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại; bị đơn không đồng ý trả tiền cho nguyên đơn, ngoài ra nguyên đơn và bị đơn không có yêu cầu gì khác trong vụ án. Đây là quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng Dân sự, do đó Hội đồng xét xử không xem xét về việc bồi thường thiệt hại cũng như lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

[4] Đối với đất và tài sản gắn liền có tranh chấp trong vụ án trên thực tế vẫn đang do bị đơn quản lý, sử dụng nên không xem xét.

[5] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An là phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch do yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên hợp đồng vô hiệu được chấp nhận và chịu án phí có giá ngạch trên số tiền phải trả cho nguyên đơn.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Tổng số tiền 3.464.731 đồng, đã được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí nguyên đơn nộp tại Tòa án. Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí theo quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự nên phải có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền 3.464.731 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, 119, 122, 123, 129, 131, 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 6 và Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Q hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lê Hồng H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở với bị đơn chị Lâm Thùy V.

1.1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà đề ngày 19/6/2022 ký kết giữa chị Lê Hồng H và chị Lâm Thùy V.

1.2. Buộc chị Lâm Thùy V trả cho chị Lê Hồng H số tiền đã nhận là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Lâm Thùy V phải chịu 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho chị Lê Hồng H 7.800.000 (bảy triệu tám trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000626 ngày 14/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Chị Lâm Thùy V phải trả lại cho chị Lê Hồng H số tiền 3.464.731 đồng.

4. Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Dĩ An;
- Chi cục THA dân sự thành phố Dĩ An;
- Đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ngân