

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

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

Số: 225/2019/DS-ST

Ngày: 14/3/2019

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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Quỳnh Châu .

Các hội thẩm nhân dân: Ông Thiệu Đình Thu
Bà Lê Thị Nhanh

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Lê Đình Quỳ – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Tào Minh Quân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 485/2017/TLST-DS ngày 05/5/2017, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 357/2019/QĐXXST-DS ngày 28/01/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Quyết định hoãn phiên tòa số 832/2019/QĐST – DS ngày 21/2/2019 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 858/2019/QĐXXST DS ngày 21/02/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Đặng Công H**, sinh năm: 1975

Địa chỉ: Số x đường số x, phường Phước B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. (xin xét xử vắng mặt)

2. Bị đơn: Bà **Trần Hà Ngọc T (Trần Phương N)**, sinh năm: 1960

Địa chỉ: Số x đường số x, khu phố T, phường T, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

****Tại đơn khởi kiện, đơn xác nhận yêu cầu khởi kiện, các bản tự khai và biên bản không tiến hành hòa giải được của ông Đặng Công H trình bày:***

Ngày 05/4/2013 bà Trần Hà Ngọc T (Trần Phương N) cư trú tại địa chỉ x đường số x, khu phố T, phường T, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh có chuyển nhượng cho ông H bằng giấy tay, không có công chứng chứng thực, chuyển nhượng diện tích đất 102 m² đất thổ cư (ngang 6m x dài 17m) thuộc thửa đất số x tờ bản đồ số x, phường T, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá chuyển nhượng là 3.200.000 đồng/m², thời hạn thanh toán là 03 năm. Đất được UBND Quận 9 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB484657 ngày 27/7/2010 đứng tên bà Trần Hà Ngọc T.

Ngay sau khi ký hợp đồng, ngày 05/4/2013 ông H đã giao cho bà Trần Hà Ngọc T số tiền 50.000.000 đồng. Số tiền còn lại sẽ thanh toán dần trong thời hạn 03 năm. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng bà Trần Hà Ngọc T đề nghị ông H trả tiếp nên ngày 25/4/2013 ông H đã giao tiếp cho bà T số tiền 80.000.000 đồng, do hợp đồng ghi sai ngày nên bà T yêu cầu sửa lại ngày trong hợp đồng cho đúng ngày giao tiền lần hai. Ngày 06/5/2013 ông H giao tiếp 20.000.000 đồng, ngày 20/8/2013 giao tiếp 10.000.000 đồng, ngày 25/11/2013 giao 20.000.000 đồng, ngày 16/4/2013 giao 10.000.000 đồng. Tổng cộng ông H đã giao cho bà T nhận là 190.000.000 đồng. Hợp đồng lập thành 02 bản bà T đang giữ và các lần giao tiền bà T đều ký nhận.

Do đạt đủ điều kiện chuyển nhượng nên hai bên đã đo đạc xác định vị trí đất chuyển nhượng, lập hồ sơ để làm thủ tục tách thửa. Bà T đang giữ toàn bộ hồ sơ giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hai bên biên nhận tiền ngày 25/11/2013 và ngày 16/4/2014 (vì khi lập hồ sơ bà Thạch yêu cầu ông H đưa toàn bộ giấy tờ để bà làm thủ tục sang tên). Bà T cam kết sẽ làm thủ tục sang tên cho ông H diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông H trong thời gian 02 tháng, khi có phiếu chuyển sang cơ quan thuế ông H sẽ giao hết số tiền còn lại cho bà T, nhưng bà T không thực hiện. Năm 2015, ông H liên hệ Ủy ban nhân dân phường T, Quận 9 để hỏi thì được biết phần đất chuyển nhượng cho ông H bà T đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình T cập nhật sang tên ông T vào ngày 23/10/2014. Ngày 30/6/2015 tại nhà bà TH (N) ông H và bà Thạch cùng xác định bà TH đã vi phạm hợp đồng nên bà TH đồng ý trả lại cho ông TH số tiền đã nhận 190 triệu đồng cộng tiền lãi 95 triệu đồng và bồi thường 100 triệu đồng cho ông H, tổng cộng là 385 triệu đồng. Bà TH hẹn sẽ trả cho ông H vào lúc 15 giờ ngày 03/7/2015 nhưng đến nay bà TH vẫn không trả cho ông H. Nay ông H yêu cầu Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2013 được ký kết giữa bà Trần Hà Ngọc T và ông Đặng Công H, đồng thời buộc bà Trần Hà Ngọc T trả lại cho ông H toàn bộ số tiền theo giấy thỏa thuận ngày 30/6/2015 là 385.000.000, ông H không yêu cầu trả lãi.

****Tại đơn tố cáo khẩn cấp ngày 18/8/2015, các bản tự khai và các biên bản không hòa giải được bị đơn bà Trần Thị Ngọc T trình bày:***

Ngày 05/4/2013 ông H và bà T ký kết chuyển nhượng 01 phần đất thuộc thửa số 554 tờ bản đồ số 23, phường T, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, nội dung thỏa thuận: Diện tích 102m² (còn nợ thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất), giá chuyển nhượng 3.200.000 đồng/m², tổng giá trị chuyển nhượng là 326.00.000 đồng. Hình thức thanh toán là đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng và số tiền còn lại trả góp trong vòng 03 năm ngay khi ký hợp đồng và bà T đã nhận của ông H 03 lần với tổng số tiền là 80.000.000 đồng. Đến tháng 11/2013 ông H đến nhà yêu cầu bà T đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tách thửa và trả tiền cho bà. Bà T đồng ý và nhờ ông Nguyễn Văn H đại diện cho bà đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ông H đến Ủy ban nhân dân phường T xác nhận việc ông H đưa tiền thì giao hồ sơ cho ông H đi tách thửa. Nhưng đến UBND thì ông H không giao tiền và theo như thỏa thuận ban đầu thì bà T chuyển nhượng cho ông H 102m² đất nhưng ông H lại xin tách thửa 254,6m². Nên ông H đại diện cho bà T đã không đồng ý giao giấy tờ cho ông H tách thửa.

Từ tháng 11/2013 ông H không trả tiếp cho bà T theo thỏa thuận mà hai bên đã thống nhất theo hợp đồng ký ngày 05/4/2013 vì ông Hạnh nói đang gặp khó khăn. Từ tháng 4/2015 ông H và bà T có gặp nhau nhiều lần để thương lượng giải quyết việc sang nhượng thửa đất: Ông Hạnh yêu cầu bà Thanh giao đất nơi khác và bà đã đồng ý làm giấy hẹn ngày 29/6/2015 bà sẽ giao đất với điều kiện ông H phải trả tiền 80% tổng số tiền theo thỏa thuận ban đầu và 20% còn lại khi bà T sang tên cho ông Hạnh thì ông Hạnh phải thanh toán hết. Đến ngày 29/4/2015 ông H có đến nhà yêu cầu bà T phải trả số tiền là 180.000.000 đồng cộng lãi suất số tiền trên và không nhận đất. Ngày 03/5/2015 ông H đến nhà bà T yêu cầu bà phải trả tiền, ông H đưa cho bà T xem 02 bản hợp đồng chuyển nhượng mà không đem theo bản chính để đối chiếu nên bà không đưa tiền. Sau đó hai bên bất đồng ý kiến và xảy ra tranh chấp.

* Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không có yêu cầu độc lập, không có yêu cầu phản tố, các bên đương sự không thể hòa giải được với nhau;

Nguyên đơn đề nghị hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà T đã bán phần đất này cho người khác nên đôi bên không thể tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng được.

Buộc bà Trần Hà Ngọc T trả lại cho nguyên đơn toàn bộ số tiền theo giấy thỏa thuận ngày 30/6/2015 là 385.000.000 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:

- Về thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn ông Đặng Công H khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn là bà Trần Hà Ngọc T, căn cứ khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự đây là giao dịch dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án cấp huyện. Tuy nhiên, ngày 13/3/2017 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có công văn số 283/TATP-KTNV-THA căn cứ Điều 16 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và đề nghị của Tòa án nhân dân quận 9 nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu Tòa án nhân dân quận 9 chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết và Tòa án nhân dân quận 9 đã căn cứ Điều 34,37,38 và khoản 1 Điều 41 ra Quyết định chuyển hồ sơ vụ án số 77/2017/QĐST-DS ngày 27/3/2017 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết là phù hợp quy định pháp luật.[1]

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để bà T có mặt tại tòa án tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để bà T có mặt tại tòa án trình bày tại phiên tòa sơ thẩm nhưng bà Trần Hà N T vẫn vắng mặt không có lý do, nguyên đơn ông Đặng Công H có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 1 Điều 228 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.[2]

- Về nội dung:

Căn cứ trình bày của bà T, ông H có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định: Ngày 05/4/2013(sửa lại ngày 25/4/2013) bà Trần Hà Ngọc T (Trần Phương N) cư trú tại địa chỉ x đường số x, khu phố T, phường T, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H bằng giấy tay, không có công chứng chứng thực, chuyển nhượng diện tích đất 102 m² đất thổ cư (ngang 6m x dài 17m) thuộc thửa đất số x tờ bản đồ số x, phường T, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá chuyển nhượng là 326.400.000đồng, thời hạn thanh toán là 03 năm. Đất được UBND Quận 9 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB484657 ngày 27/7/2010 đứng tên bà Trần Hà Ngọc T.[3]

Xét, thỏa thuận chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Hà Ngọc T (Trần Phương N) và ông Đặng Công H ngày 05/4/2013 (sửa lại ngày 25/4/2013) hai bên thỏa thuận sẽ thực hiện trong thời hạn 03 năm kể từ ngày ký kết. Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất BB484657 ngày 27/7/2010 do UBND Quận 9 cấp cho bà Trần Hà Ngọc T thì đến ngày 23/10/2014 bà T đã chuyển nhượng sang tên cho ông Nguyễn Đình T là chưa hết thời hạn 03 năm theo thỏa

thuận chuyển nhượng đất giữa bà T và ông H, mặc khác quá trình thực hiện chuyển nhượng cho đến khi bà T chuyển nhượng đất cho ông Nghĩa giữa bà T và ông H không có bất kỳ thỏa thuận nào khác. Do đó xác định đến thời điểm ngày 23/10/2014 bà T đã vi phạm thỏa thuận đối với ông H vì bà T tiếp tục chuyển nhượng phần đất đã bán cho ông H đem bán cho ông Nghĩa là lỗi hoàn toàn do bà T. Sau đó giữa bà T và ông H lập thỏa thuận khác thay thế thỏa thuận chuyển nhượng ngày 05/4/2013 (sửa lại ngày 25/4/2013) là thỏa thuận ngày 30/6/2015 được lập tại nhà bà T (N) ghi nhận thỏa thuận thay thế là bà T có nhận của ông H 190.000.000 đồng (cụ thể ngày 05/4/2013 bà T nhận 50 triệu đồng, ngày 25/4/2013 bà T nhận 80 triệu đồng, ngày 06/5/2013 bà T nhận 20 triệu đồng, ngày 20/8/2013 bà T nhận 10 triệu đồng, ngày 25/11/2013 và ngày 16/4/2014 bà T nhận 30 triệu đồng) bà T trả lãi 95 triệu và bồi thường do vi phạm hợp đồng là 100 triệu đồng, tổng cộng 385.000.000 đồng, bà T hứa sẽ trả cho ông T vào lúc 15 giờ ngày 03/7/2015 nhưng đến nay bà T vẫn chưa trả cho ông H. Xét thấy việc thỏa thuận giữa bà T và ông H lập ngày 06/5/2013 là hoàn toàn tự nguyện được thay thế cho thỏa thuận chuyển nhượng ngày 05/4/2013 (sửa lại ngày 25/4/2013), do bà T đã vi phạm thỏa thuận chuyển nhượng như đã nhận định nói trên nên bà T và ông H không thể tiếp thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên ông H yêu cầu Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2013 (sửa lại ngày 25/4/2013) được ký kết giữa bà Trần Hà Ngọc Thạch và ông Đặng Công H, đồng thời buộc bà Trần Hà Ngọc Thạch trả lại cho ông H toàn bộ số tiền theo giấy thỏa thuận ngày 30/6/2015 là 385.000.000 đồng, ông H không yêu cầu trả lãi là có cơ sở, được hội đồng xét xử chấp nhận.

Do đó, hủy bỏ đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có công chứng chứng thực được ký kết giữa bà Trần Hà Ngọc T (Trần Phương N) và ông Đặng Công H ngày 05/4/2013 (sửa lại ngày 25/4/2013), buộc bà Trần Hà Ngọc T (Trần Phương N) phải trả cho ông Đặng Công H 385.000.000 đồng, không trả lãi.[4]

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

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghị đề nghị án Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.[5]

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bà Trần Hà Ngọc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền buộc phải trả cho nguyên đơn là: 385.000.000 đồng x 5% = 19.250.000 đồng.[6]

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào các Điều 26, 37, 38, 147, 203, 227, 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án năm 2009;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Công H.

1. Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có công chứng chứng thực được ký kết giữa bà Trần Hà Ngọc T (Trần Phương N) và ông Đặng Công H ngày 05/4/2013 (sửa lại ngày 25/4/2013).

2. Buộc bà Trần Hà Ngọc T (Trần Phương N) phải trả cho ông Đặng Công H 385.000.000 đồng, không trả lãi.

Thanh toán 01 lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật

Kể từ ngày ông Đặng Công H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Trần Hà N T (Trần Phương N) chưa thi hành hoặc thi hành chưa đầy đủ đối với số tiền nêu trên theo quy định thì hàng tháng bà Trần Hà N T (Trần Phương N) còn phải trả cho ông Đặng Công H tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Hà N T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 19.250.000 đồng (Mười chín triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) nộp tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Hoàn lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho ông Đặng Công H số tiền 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0007028 ngày 14/12/2015 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 9;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**
(Đã Ký)

Trần Thị Quỳnh Châu