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: **26**/2018/DS-ST
Ngày: 01-02-2018
V/v "Tranh chấp về 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 Tô Thanh Liêm

Các hội thẩm nhân dân:

1/ Bà **Nguyễn Thị Vạn**

2/ Bà **Nguyễn Thị Nguyên**

Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa: *Ông* ***Lê Khắc Tuấn*** - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Lân** - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 02 năm 2018, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 322/2016/TLST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2016 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 471/2017/QĐST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 05/2018/QĐST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2018 , giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: **Bà Tô Ngọc C**, sinh năm 1953

Địa chỉ: Số 28 đường M, Khu phố N, CN8-1, phường P, Quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền: Ông **Đặng Văn T**, sinh năm 1974 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 10, đường A, khu dân cư T, xã B, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. Theo văn bản ủy quyền ngày 29/6/2016.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Tô Ngọc C là ông **Nguyễn Nhật T** là luật sư của Văn phòng Luật sư P thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh. (Xin vắng mặt)

2/ Bị đơn:

2.1/ Ông **Nguyễn Đức Q,** sinh năm 1968 (Vắng mặt)

2.2/ Bà **Trần Lê Ngân H**, sinh năm 1966 (Vắng mặt)

Thường trú tại: Số 246/27 đường N, Phường H, Quận Q, thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: 30/2 đường T, phường H, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông **Bùi Công P (Bùi Thanh S)**, sinh năm 1951 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 28 đường M, Khu phố N, CN8-1, phường P, Quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Người làm chứng: Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1972 (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: D3/79F ấp 4, xã P, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn bà Tô Ngọc C có ông Đặng Văn T làm đại diện trình bày:

Bà C yêu cầu Tòa án hủy giấy thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/7/2001 về việc sang nhượng diện tích 709m^2 đất thổ vườn thuộc thửa đất số 1378, tờ bản đồ số 4, tại xã P, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C266244 (Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 135/Q3 QSDĐ) do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 09/12/1995 và thỏa thuận sang nhượng căn nhà cấp 4, tọa lạc tại phần đất này.

Ngày 04/01/2018 bà C yêu cầu ông Nguyễn Đức Q, bà Trần Lê Ngân H hoàn trả lại cho bà C số tiền là 6.155.520.000 đồng (Sáu tỷ, một trăm năm mươi lăm triệu, năm trăm hai mươi ngàn) đồng (tương đương 168 lượng vàng SJC, giá vàng ngày 04/01/2018 là 36.640.000 đồng/01 lượng). Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà C đồng ý trả cho bà H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 266244 (Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 135/Q3 QSDĐ nêu trên.

Bị đơn ông Nguyễn Đức Q và bà Trần Lê Ngân H: Vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Công P (Bùi Thanh S) trình bày:

Ông là chồng của bà Tô Ngọc C, ông có lời trình và yêu cầu giống như bà Tô Ngọc C.

Người làm chứng: Ông **Nguyễn Văn C** trình bày: Ông làm nghề chạy xe ôm, giữa hai bên có tiến hành mua bán nhờ ông ký tên người làm chứng. Ông cam

kết việc mua bán giữa hai là có thật. Ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Tô Ngọc C đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa đã phát biểu ý kiến cho rằng trong quá trình giải quyết vụ án về phần thủ tục khởi kiện vụ án dân sự là đúng thời hạn và thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Các đương sự và Tòa án thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Tô Ngọc C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã 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:

Bà Tô Ngọc C khởi kiện tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Lê Ngân H, ông Nguyễn Đức Q. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã P, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh có thẩm quyền giải quyết.

2. Về các yêu cầu của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Về sự vắng mặt của bị đơn bà Trần Lê Ngân H, ông Nguyễn Đức Q, Tòa án đã xác minh việc cư trú nhiều nơi của bà Trần Lê Ngân H, ông Nguyễn Đức Q theo kết quả đã xác minh và tống đạt các văn bản tố tụng hòa giải, xét xử, hoãn phiên tòa hợp lệ theo quy định của pháp luật nhưng bà Trần Lê Ngân H, ông Nguyễn Đức Q vẫn vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bà Trần Lê Ngân H, ông Nguyễn Đức Q tại phiên tòa theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ngày 01/02/2018 ông Đặng Văn T là đại diện ủy quyền của bà Tô Ngọc C có Đơn xin được xét xử vắng mặt và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp của bà Tô Ngọc C cũng có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông Đặng Văn T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp của bà Tô Ngọc C tại phiên tòa theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

Căn cứ bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH ĐT XD lập theo số hợp đồng 5ĐĐHL4/17 ngày 23/6/2017 thì phần đất đang tranh chấp có diện tích là 709,0m^2 trọn thửa 1378, tờ bản đồ thứ 4, Bộ địa chính xã P, huyện P (Tài liệu chỉnh lý 1992) nhằm một phần thửa 43, 49, một phần đường, tờ bản đồ thứ 39 Bộ

địa chính xã P, huyện P (Theo TL BĐĐC). Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 266244, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 135/Q3 ngày 09/12/1995 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Trần Lê Ngân H.

Tại giấy thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/7/2001 bà H và bà C đã ký kết thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 709m^2 đất thổ vườn, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 266244, ngày 09/12/1995 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp. Đồng thời sẽ bàn giao toàn bộ căn nhà số D7/204 Quốc lộ 50, ấp 4, xã P, huyện P, thành phố Hồ Chí Minh. Giá chuyển nhượng là 170 lượng vàng SJC. Thanh toán làm 3 lần: Ngày 18/7/2001 bà C đặt cọc cho bà H 20 lượng vàng SJC; Ngày 28/7/2001 đưa tiếp 148 lượng vàng SJC; Sau khi bà H ký tên vào tất cả các văn bản thủ tục giấy tờ có liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất 1378 cho bà C (kể cả hợp thức hóa chủ quyền nhà và chuyển tên lại cho bà C thì bà C phải thanh toán hết số tiền còn lại là 02 lượng vàng SJC.

Bà H đã ký nhận tại các Giấy biên nhận vào các ngày 18/7/2001 đặt cọc 20 lượng vàng SJC; Ngày 20/7/2001 giao 50 lượng vàng SJC; Ngày 23/7/2001 giao 50 lượng vàng SJC và ngày 30/7/2001 giao 48 lượng vàng SJC. Tổng cộng bà C đã giao cho bà H ký nhận là 168 (Một trăm sáu mươi tám) lượng vàng SJC.

Các đương sự thực hiện việc giao dịch dân sự là hợp đồng làm phát sinh thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự. Theo hợp đồng giữa bà H và bà C thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 709m^2 đất thổ vườn, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 266244, ngày 09/12/1995 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp. Đồng thời sẽ bàn giao toàn bộ căn nhà số D7/204 Quốc lộ 50, ấp 4, xã P, huyện P, thành phố Hồ Chí Minh giữa bà H và bà C đã ký kết, giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực nên giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2015.

Hậu quả pháp lý của 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. Hội đồng xét xử xét thấy, bà C có yêu cầu hủy giấy thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/7/2001 về việc sang nhượng diện tích 709m^2 đất thổ vườn thuộc thửa đất số 1378, tờ bản đồ số 4, tại xã P, huyện P, thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C266244 (Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 135/Q3 QSDĐ) ngày 09/12/1995 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Trần Lê Ngân H và bà C yêu cầu bà H, ông Q hoàn trả số tiền tương đương 168 lượng vàng SJC, giá vàng được tính tại thời điểm xét xử. Đồng thời, bà C trả lại cho bà H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính số C 266244 (Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 135/Q3 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Trần Lê Ngân H. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự từ trước năm 2002 nên việc hoàn trả số tiền tương đương với số vàng SJC đã giao dịch sẽ được tính theo giá vàng SJC tại thời điểm xét xử. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà Tô Ngọc C có cơ sở để chấp nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Theo Báo Sài Gòn giải phóng ngày 01/02/2018 vàng SJC giá mua vào là: 3.670.000 đồng/ 01 chỉ.

Xét lời trình bày của ông Bùi Công P (Bùi Thanh S) có cùng ý kiến với bà Tô Ngọc C, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở để chấp nhận.

Về án phí: Bà Trần Lê Ngân H và ông Nguyễn Đức Q cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền: 168 lượng vàng SJC x 36.700.000 đồng/01 lượng = 6.165.600.000 (Sáu tỷ, một trăm sáu mươi lăm triệu, sáu trăm ngàn) đồng.

4.000.000.000 đồng = 112.000.000 đồng

2.165.600.000 đồng x 0,1% = 2.165.600 đồng

114.165.600 (Một trăm mười bốn triệu một trăm sáu mươi lăm ngàn sáu trăm) đồng.

Về chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định giá bà Tô Ngọc C đã tạm ứng là 7.244.000 đồng. Buộc bà Trần Lê Ngân H và ông Nguyễn Đức Q phải trả lại cho bà Tô Ngọc C số tiền 7.244.000 (Bảy triệu hai trăm bốn mươi bốn ngàn) đồng.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 147, Điều 227, Điều 228 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, 131, Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, có hiệu lực từ ngày 01/01/2017.

Xử :

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tô Ngọc C.

1.1. Hủy Giấy thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/7/2001 về việc sang nhượng diện tích 709m^2 đất thổ vườn thuộc thửa đất số 1378, tờ bản đồ số 4, tại xã Phong Phú, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C266244 (Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 135/Q3 QSDĐ) ngày 09/12/1995 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Trần Lê Ngân H.

1.2. Buộc bà Trần Lê Ngân H và ông Nguyễn Đức Q cùng có trách nhiệm trả cho bà Tô Ngọc C số tiền 6.165.600.000 (Sáu tỷ, một trăm sáu mươi lăm triệu, sáu trăm ngàn) đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đồng thời, bà Tô Ngọc C trả lại cho bà Trần Lê Ngân H một bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính số C 266244 (Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 135/Q3 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Trần Lê Ngân H.

Các đương sự thi hành án tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ khi bà Tô Ngọc C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Trần Lê Ngân H và ông Nguyễn Đức Q chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo án đã tuyên thì bà Trần Lê Ngân H và ông Nguyễn Đức Q còn phải trả thêm cho bà Tô Ngọc C tiền lãi được tính theo lãi suất do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự.

2/ Về án phí: Bà Trần Lê Ngân H và ông Nguyễn Đức Q cùng chịu án phí dân sự sơ thẩm là 114.165.600 (Một trăm mười bốn triệu một trăm sáu mươi lăm ngàn sáu trăm) đồng.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho bà Tô Ngọc C đã nộp 56.842.560 (Năm mươi sáu triệu tám trăm bốn mươi hai ngàn năm trăm sáu mươi đồng) đồng theo biên lai thu số 0020425 ngày 19/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

Bà Trần Lê Ngân H và ông Nguyễn Đức Q phải trả lại chi phí đo vẽ, định giá, cho bà Tô Ngọc C số tiền là 7.244.000 (Bảy triệu hai trăm bốn mươi bốn ngàn) đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bản án 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 thoả 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.

3/ Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
-VKSND cùng cấp;
-Thi hành án dân sự H.BC;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Tô Thanh Liêm