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: 921/2019/DS-ST
Ngày: 19-12-2019
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 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 Trần Tuấn Khương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thúy Oanh
2. Bà Nguyễn Thị Nguyên

– ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Kim Ngân – 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:* Ông Đồng Văn Nam – Kiểm sát viên

Ngày 19 tháng 12 năm 2019 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: 510/2019/TLST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2019 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 483/2019/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 397/2019/QĐST-DS ngày 21 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Vũ Thị Bích N, sinh năm: 1970
Địa chỉ: Số 508/2A2 đường L, Phường M, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức Thắng K – Luật sư của Công ty Luật TNHH Bình Chánh thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh
(Có mặt)

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1972
Địa chỉ: Số 91B/4 ấp 2, xã X, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 27/6/2019 và trong quá trình giải quyết, nguyên đơn bà Vũ Thị Bích N trình bày:

Ngày 26/11/2018, bà Vũ Thị Bích N và ông Nguyễn Văn T có ký hợp đồng sang nhượng đất về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 250m^2, thuộc một phần thửa số 171, tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại xã X, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh; với số tiền là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng). Hai bên lập văn bản bằng giấy tay, không có công chứng chứng thực của cơ quan có thẩm quyền theo quy định. Ngay sau khi ký hợp đồng, bà N có giao cho ông T số tiền 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng) để đặt cọc. Hai bên thỏa thuận đến ngày 18/12/2018, bà N sẽ giao hết số tiền còn lại là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) cho ông T; ông T sẽ bàn giao đất cho bà N. Ngày 18/12/2018, theo như thỏa thuận bà N đã giao số tiền còn lại là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) cho ông T, ông T ký xác nhận đã nhận đủ số tiền tổng cộng là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

Tuy nhiên, sau khi nhận đủ số tiền ông T không thực hiện việc bàn giao thửa đất nêu trên cho bà N. Qua nhiều lần liên hệ yêu cầu ông T thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng sang nhượng đất mà hai bên đã ký ngày 26/11/2018, nhưng T vẫn không thực hiện.

Nay nguyên đơn bà Vũ Thị Bích N khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng sang nhượng đất ngày 26/11/2018 ký giữa bà N và ông Nguyễn Văn T là vô hiệu và buộc ông T trả lại số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng), trả ngay một lần ngay sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành triệu tập hợp lệ bị đơn đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên vụ án không tiến hành hòa giải được và được đưa ra xét xử công khai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của đương sự, có đủ cơ sở xác định nguyên đơn bà Vũ Thị Bích N và ông Nguyễn Văn T có ký hợp đồng về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 250m^2, thuộc một phần thửa số 171, tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại xã X, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh; với số tiền là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng). Hai bên lập hợp đồng bằng giấy tay, không có công chứng chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Do đó, căn cứ vào khoản 2 Điều 117; Điều 129 và khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a Khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 thì hợp đồng sang nhượng đất lập ngày 26/11/2018 giữa bà N với ông T là vi phạm điều kiện về hình thức có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bị vô hiệu.

Ngoài ra, tại thời điểm ký hợp đồng ông T chỉ cung cấp cho bà N bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH đo đạc – thiết kế – xây dựng Hưng Phát lập ngày 29/11/2018; đồng thời không cung cấp cho bà N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chứng minh mình là chủ sở hữu đối với phần đất nêu trên. Căn cứ vào khoản 1 Điều 168 và khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 thì chưa đủ cơ sở xác định ông

T là chủ sử dụng đối với phần đất có diện tích 250m^2, thuộc một phần thửa số 171, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã X, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, 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 và 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 chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định.

– Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

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 Vũ Thị Bích N khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng sang nhượng đất ký với bị đơn ông Nguyễn Văn T là vô hiệu và hoàn trả lại số tiền mà các bên giao nhận; bị đơn đăng ký tạm trú tại xã X, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ vào 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 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:

Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, bị đơn ông Nguyễn Văn T vắng mặt 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 bị đơn.

[3] Về nội dung:

[3.1] Căn cứ vào Hợp đồng sang nhượng đất ngày 26/11/2018, bị đơn ông Nguyễn Văn T có ký hợp đồng với bà Vũ Thị Bích N về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 250m^2, thuộc một phần thửa số 171, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã

X, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh; giá trị chuyển nhượng là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu 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. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở vì giao dịch dân sự bị vô hiệu do 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] 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. Căn cứ vào Hợp đồng sang nhượng đất ngày 26/11/2018, bị đơn ông Nguyễn Văn T có ký xác nhận đã nhận đủ số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) của nguyên đơn. Vì vậy, xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng), trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

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

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;

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

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

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

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:

I. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

1. Tuyên Hợp đồng sang nhượng đất ngày 26/11/2018 ký giữa bà Vũ Thị Bích N và ông Nguyễn Văn T về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 250m^2, thuộc một phần thửa số 171, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã X, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

2. Ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Vũ Thị Bích N số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng). Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Các bên thi hành tại cơ quan chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Vũ Thị Bích N cho đến khi thì hành án xong khoản tiền nêu trên, ông Nguyễn Văn T còn 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.

5. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn T chịu án phí dân sự sơ thẩm là 32.300.000 đồng (Ba mươi hai triệu ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả lại cho bà Vũ Thị Bích N số tiền 16.300.000. đồng (Mười sáu triệu ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0006678 ngày 05/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. 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).

II. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn 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;
- VKSND H. Bình Chánh;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Tuấn Khương