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: 447/2019/DS-ST
Ngày: 23-7-2019
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 Trần Thị Đúng

– ***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:* Bà Nguyễn Thị Thúy Hiền – Kiểm sát viên

Ngày 23 tháng 7 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: 39/2019/TLST-DS ngày 24 tháng 01 năm 2019 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 149/2019/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 138/2019/QĐST-DS ngày 25 tháng 6 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Cao Văn T**, sinh năm: 1982
Địa chỉ: Ấp P, xã Q, huyện G, tỉnh Bến Tre.
(Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Bị đơn: Bà **Lê Thị Phượng L**, sinh năm: 1967
Địa chỉ thường trú: Số 35 đường H, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.
Địa chỉ tạm trú: Số A28/18G ấp X, xã Y, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 05/9/2018 và trong quá trình giải quyết, nguyên đơn ông Cao Văn T trình bày:

Ngày 11/12/2017, ông Cao Văn T và bà Lê Thị Phượng L có ký văn bản thỏa thuận về việc bà L đồng ý chuyển nhượng phần nhà và đất thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 49 tọa lạc tại địa chỉ số A28/18G ấp x, xã y, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích là 54,5m^2; kết cấu nhà là nhà cấp 4; với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Hai bên thực hiện việc giao nhận tiền và có lập vi bằng tại Văn phòng Thừa phát lại Quận N ghi nhận sự việc trên. Tuy nhiên, sau đó bà L không thực hiện đúng theo nội dung Văn bản thỏa thuận ngày 11/12/2017 tiếp tục thực hiện hợp đồng công chứng chuyển nhượng theo quy định và bàn giao phần diện tích nhà, đất mà các bên đã thỏa thuận.

Nay nguyên đơn ông Cao Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Văn bản thỏa thuận lập ngày 11/12/2017 giữa ông T và bị đơn bà Lê Thị Phượng L; đồng thời yêu cầu bà L hoàn trả lại cho ông T số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và tiền lãi tạm tính từ ngày 11/12/2017 đến ngày 20/8/2018 là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đối với bị đơn bà Lê Thị Phượng L: 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.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B, 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 một phần 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 ông Cao Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký với bị đơn bà Lê Thị Phượng L và hoàn trả lại số tiền mà các bên giao nhận; bị đơn đăng ký tạm trú tại xã Y, huyện B, 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 Bộ luật tố tụng dân sự 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 bà Lê Thị Phượng L vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Nguyên đơn ông Cao Văn T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. 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 các đương sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Căn cứ vào Văn bản thỏa thuận ngày 11/12/2017, bị đơn bà Lê Thị Phượng L có đồng ý chuyển nhượng phần nhà, đất có diện tích 54,5m^2; thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 49 tọa lạc tại địa chỉ số A28/18G ấp X, xã Y, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn ông Cao Văn T; kết cấu nhà: nhà cấp 4; giá trị chuyển nhượng là 100.000.000 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 tuyên hủy Văn bản thỏa thuận ngày 11/12/2017 về việc chuyển nhượng nhà, đất của nguyên đơn là có cơ sở vì giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức được quy định tại các 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 Vi bằng số 4274/2017/VB-TPLQ8 ngày 11/12/2017 do Văn phòng Thừa phát lại Quận N lập ghi nhận sự kiện hành vi giao nhận tiền giữa nguyên đơn ông Cao Văn T và bị đơn bà Lê Thị Phượng L có giao nhận số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Vì vậy, xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 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.

[3.3] Đối với yêu cầu bị đơn trả số tiền lãi từ ngày 11/12/2017 đến ngày 20/8/2018 là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng). Việc yêu cầu số tiền lãi nêu trên phát sinh từ tranh chấp giao dịch dân sự vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn không có cơ sở, không phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với một phần yêu cầu không được chấp nhận.

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;

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 4 Điều 26 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 một phần yêu cầu của nguyên đơn.

1. Hủy Văn bản thỏa thuận lập ngày 11/12/2017 ký giữa ông Cao Văn T và bà Lê Thị Phượng L về việc chuyển nhượng nhà, đất tại địa chỉ số A28/18G ấp X, xã Y, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Lê Thị Phượng L có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Cao Văn T số tiền 100.000.000 đồng (Một 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 ông Cao Văn T cho đến khi thì hành án xong khoản tiền nêu trên, bà Lê Thị Phượng L 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. Không chấp nhận yêu cầu của ông Cao Văn T về việc yêu cầu bà Lê Thị Phượng L trả số tiền lãi là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

6. Về án phí:

Bà Lê Thị Phượng L chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

Ông Cao Văn T chịu án phí dân sự sơ thẩm là 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu 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 B, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả lại cho ông T số tiền 4.500.000 đồng (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng), ông T đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

7. 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. Các đương sự 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. B;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Tuấn Khương