TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ TÂN UYÊN** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 190/2024/DS-ST
Ngày: 31-12-2024
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN THÀNH PHỐ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Hồng Thêm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Tống Văn Tâm;

2. Ông Nguyễn Văn Thảo.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Hà Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên tham gia phiên tòa***: Bà Lê Thị Ngọc Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Tân Uyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 235/2024/TLST-DS ngày 25 tháng 6 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 211/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 168/2024/QĐST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- N đơn: Bà Hồ Thị Tuyết H, sinh năm 1991; địa chỉ: tổ 2, khu phố M, phường Th, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- *Bị đơn*:

1. Bà Hồ Thị G, sinh năm 1957; địa chỉ: tổ 1, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1950; địa chỉ: tổ 1, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1982; địa chỉ: tổ 1, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1980; địa chỉ: tổ 1, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

5. Bà Trần Thị Kim T2, sinh năm 1980; địa chỉ: tổ 1, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

Người làm chứng:

1. Ông Bùi Văn T3, sinh năm 1991; địa chỉ: Số 358, khu phố 4, phường Tân Hạnh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Có mặt.

2. Bà Lê Nguyễn Ngân H1, sinh năm 1991; địa chỉ: tổ 1, ấp X, xã Y, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 04 tháng 6 năm 2024, các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn trình bày như sau:

Ông Bùi Văn T3 là cậu của bà Hồ Thị Tuyết H có giới thiệu bà Hồ Thị G có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất do ông bà của bà G để lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đến nên bà G chuyển nhượng bằng "giấy tay", khi bà G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngày 22/11/2021, bà H thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng bà Hồ Thị G, ông Nguyễn Văn Th. Hai bên có lập "Giấy mua bán nhà đất" có nội dung vợ chồng bà G chuyển nhượng cho bà H phần đất có diện tích 120m^2 (ngang 6m, dài 20m) thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 14 tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá 400.000.000 đồng. Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ông Nguyễn Văn Th (chồng bà G), ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn N (con của bà G) và ông Bùi Văn T3 làm chứng.

Ngày 29/11/2021, bà H tiếp tục thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Hồ Thị G. Hai bên có lập "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" có nội dung bà G chuyển nhượng cho bà H phần đất có diện tích 120m^2 thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 14 tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá 400.000.000 đồng. Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ông Nguyễn Văn Th (chồng bà G), ông Nguyễn Văn T (con của bà G) và bà Lê Nguyễn Ngân H1 làm chứng.

Trong quá trình giao dịch mua bán hai thửa đất nêu trên, bà Hồ Thị Tuyết H có nhờ người thân (ông Bùi Văn T3 và bà Lê Nguyễn Ngân H1) quay video để ghi nhận lại toàn bộ quá trình giao dịch. Sau đó, bà H đã đăng tải lên "Nhật ký" của tài khoản Zalo có tên Hồ Thị Tuyết H là tài khoản Zalo của bà H (tài khoản Zalo của bà liên kết với số điện thoại 0938340579) để lưu trữ. Bà H đã yêu cầu Thừa phát lại lập Vi bằng ghi nhận buổi làm việc trích xuất nội dung một số bài đăng "Nhật ký" trên ứng dụng Zalo của tài khoản Zalo của bà Hồ Thị Tuyết H, số điện thoại liên kết với tài khoản Zalo 0938340579 để chứng minh:

Ngày 22/11/2021, giữa bà Hồ Thị G và bà Hồ Thị Tuyết H có ký Giấy mua bán nhà đất đề ngày 22/11/2021 và bà H đã giao 400.000.000 đồng cho bà Hồ Thị G. Người nhận và kiểm đếm tiền là bà G và ông N (con trai của bà G).

Ngày 29/11/2021, giữa bà Hồ Thị G và bà Hồ Thị Tuyết H có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 29/11/2021 và bà H đã giao 400.000.000 đồng cho bà Hồ Thị G. Người nhận và kiểm đếm tiền là bà G, ông T (con trai của bà G) và bà T2 (vợ ông T).

Sau khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H tìm hiểu và được biết diện tích đất trên không đủ điều kiện tách thửa và đang bị tranh chấp, bà G chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất bà G thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H do bà Nguyễn Thị Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên "Giấy mua bán nhà đất" ngày 22/11/2021 và "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ngày 29/11/2021 giữa bà Hồ Thị G, ông Nguyễn Văn Th với bà Hồ Thị Tuyết H vô hiệu.

- Buộc bà Hồ Thị G, ông Nguyễn Văn Th và ông Nguyễn Văn N trả cho bà Hồ Thị Tuyết H 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) theo "Giấy mua bán nhà đất" ngày 22/11/2021.

- Buộc bà Hồ Thị G, ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Kim T2 trả cho bà Hồ Thị Tuyết H 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) theo "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ngày 29/11/2021.

Tại phiên tòa, bà Hồ Thị Tuyết H yêu cầu:

- Tuyên "Giấy mua bán nhà đất" ngày 22/11/2021 và "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ngày 29/11/2021 giữa bà Hồ Thị G với bà Hồ Thị Tuyết H vô hiệu.

- Buộc bà Hồ Thị G trả cho bà Hồ Thị Tuyết H 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng).

Bà Hồ Thị Tuyết H rút yêu cầu khởi kiện buộc ông Nguyễn Văn Th và ông Nguyễn Văn N liên đới với bà Hồ Thị G trả cho bà Hồ Thị Tuyết H 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) theo "Giấy mua bán nhà đất" ngày 22/11/2021.

Bà Hồ Thị Tuyết H rút yêu cầu khởi kiện buộc ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Kim T2 liên đới với bà Hồ Thị G trả cho bà Hồ Thị Tuyết H 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) theo "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ngày 29/11/2021.

* Bị đơn vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến gửi đến Tòa án.

Người làm chứng:

Ông Bùi Văn T3 trình bày: Ông T3 (là cậu của bà H) nghe thông tin bà Hồ Thị G có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên có giới thiệu cho bà

H. Ngày 22/11/2021, ông T3 có đi cùng với bà H đến nhà của bà G để thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T3 là người quay video lại việc ký hợp đồng và giao nhận tiền để làm bằng chứng.

Bà Lê Nguyễn Ngân H1 trình bày: Bà H1 (là bạn của bà H), ngày 29/11/2021, bà H1 có đi cùng với bà H đến nhà của bà G để thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà H1 là người quay video lại việc ký hợp đồng và giao nhận tiền để làm bằng chứng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Thẩm phán xác định quan hệ pháp luật đúng theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Về nội dung: Bà Hồ Thị G không phải là chủ quản lý, sử dụng đất được Nhà nước công nhận nên không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định Điều 188 Luật Đất đai. Do đó, giao dịch trên bị vô hiệu theo Điều 117, 123 Bộ luật Dân sự nên nguyên đơn yêu cầu tuyên Giấy mua bán nhà đất ngày 22/11/2021 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/11/2021 vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

Về giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường. Xét thấy các bên đều có lỗi, nguyên đơn yêu cầu bà G trả 800.000.000 đồng nên đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa nguyên đơn rút yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Kim T2 cùng liên đới trả cho bà H 800.000.000 đồng nên đề nghị đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Bà Hồ Thị Tuyết H khởi kiện bà Hồ Thị G, ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Kim T2 liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn có địa chỉ tại thành phố T, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn đã được Tòa án triệu tập lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện: Xét "Giấy mua bán nhà đất" ngày 22/11/2021 và "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ngày 29/11/2021 giữa bà Hồ Thị G với bà Hồ Thị Tuyết H, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 36, tờ bản đồ số 14 tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Tại thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Hồ Thị G chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[4] Hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự thì "các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận", nguyên đơn cung cấp chứng cứ là Vi Bằng số 535/2024/VB-TPL ngày 06/8/2024 của Văn phòng Thừa phát lại Bình Dương chứng minh đã thanh toán cho bị đơn tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bà G có trách nhiệm trả lại 800.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa bà Hồ Thị Tuyết H rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn N và bà Trần Thị Kim T2 liên đới với bà Hồ Thị G trả cho bà Hồ Thị Tuyết H 800.000.000 đồng là tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà H.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa sơ thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[7] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 229; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Tuyết H đối với bà Hồ Thị G về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

Tuyên "Giấy mua bán nhà đất" ngày 22/11/2021 và "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ngày 29/11/2021 giữa bà Hồ Thị G với bà Hồ Thị Tuyết H vô hiệu.

Buộc bà Hồ Thị G có nghĩa vụ trả cho bà Hồ Thị Tuyết H 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền phải thi hành thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Tuyết H đối với ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Kim T2 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Hồ Thị G phải chịu 36.300.000 đồng (Ba mươi sáu triệu ba trăm nghìn đồng).

Bà Hồ Thị Tuyến H được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 18.300.000 đồng (Mười tám triệu ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000048 ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Nếu vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt bản án hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a,7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố T;
- Chi cục THA Dân sự thành phố T;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Võ Thị Hồng Thêm