

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CỬ CHI
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 385/2023/DS-ST
Ngày 08-08-2023
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 CỬ CHI, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Hoài

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Thái Văn Sơn
- Ông Võ Văn Dương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thanh Thi - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Diệu - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 08 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 83/2023/TLST-DS ngày 07 tháng 03 năm 2023, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 366/2023/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 07 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng Đ, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ thường trú: số C đường Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; tạm trú: Tổ I, Ấp E, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Phan Thị Mỹ D, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Địa chỉ: số A Đường B, Tổ D, Ấp E, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 29 tháng 07 năm 2022 và các biên bản làm việc tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 08 tháng 11 năm 2017, nguyên đơn và bị đơn có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay), với thỏa thuận nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn diện tích đất có chiều ngang là 05 m, chiều dài là 22 m thuộc một phần thửa 38, tờ bản đồ số 05, tại xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn 5.000.000 đồng. Đến ngày 16 tháng 11 năm 2017 hai bên ra Văn phòng thừa phát lại huyện H lập vi bằng về việc chuyển nhượng diện tích đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 133.000.000 đồng và nguyên đơn đã giao đủ số tiền 133.000.000 đồng cho bị đơn. Sau khi nhận tiền, bị đơn không giao đất cho nguyên đơn, không chỉ ranh cho nguyên đơn đóng cọc làm hàng rào. Do bị đơn không thực hiện đúng thỏa thuận theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 133.000.000 đồng và chịu phạt 133.000.000 đồng, tổng cộng là 266.000 đồng.

Ngày 15 tháng 05 năm 2023 nguyên đơn yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện với nội dung: yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16 tháng 11 năm 2017 vô hiệu và rút lại yêu cầu về việc buộc bị đơn bồi thường 133.000.000 đồng.

Ý kiến của bị đơn:

Bị đơn xác nhận ngày 16 tháng 11 năm 2017, bị đơn có ký Văn bản thỏa thuận V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung như nguyên đơn trình bày. Bị đơn đã nhận của nguyên đơn 133.000.000 đồng và đã giao đất cho nguyên đơn. Vì nguyên đơn chưa có nhu cầu sử dụng đất, nên bị đơn có trồng một số cây chuối và đu đủ trên đất, khi nào nguyên đơn làm nhà thì bị đơn tự nguyện di dời các loại cây trồng trên đất. Thửa đất trên có nguồn gốc từ cha mẹ ruột bị đơn để lại, tại thời điểm chuyển nhượng, bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bị đơn tự phân lô và chuyển nhượng cho nguyên đơn. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện xong, bị đơn đã nhận đủ tiền và cũng đã giao đất cho nguyên đơn, nên bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý trả lại nguyên đơn 133.000.000 đồng.

Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 16 tháng 11 năm 2017 giữa nguyên đơn và bị đơn bị tuyên vô hiệu thì bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn khẳng định thửa đất trên bị đơn được thừa kế từ cha mẹ ruột, không có liên quan đến chồng của bị đơn. Việc bị đơn chuyển nhượng một phần thửa đất và nhận 133.000.000 đồng của nguyên đơn thì chồng bị đơn không biết.

Tại Biên bản ghi nhận ngày 20 tháng 07 năm 2023, ông Nguyễn Văn V là chồng của bị đơn xác nhận thửa đất trên bị đơn được thừa kế từ cha mẹ ruột, ông V không có liên quan, không đầu tư gì trên thửa đất, số tiền 133.000.000 đồng bị đơn nhận của nguyên đơn và sử dụng riêng, ông V đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

Tại phiên tòa:

Các đương sự có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt và nguyên đơn vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu:

1. Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xác định thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định tư cách pháp lý và mối quan hệ của những người tham gia tố tụng; thực hiện việc gửi các văn bản tố tụng, hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: các đương sự đã thực hiện đúng quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường 133.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ 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, Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015, đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về người tham gia tố tụng và thủ tục tố tụng:

Căn cứ lời khai của bị đơn và ông Nguyễn Văn V, Hội đồng xét xử xác định ông Nguyễn Văn V không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

Căn cứ bản sao Giấy chứng nhận kết hôn số 00186, quyền số 01/2003 ngày 01 tháng 11 năm 2003 của Ủy ban nhân dân Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh và bản sao Giấy chứng tử số 39, quyền số 01/2012 ngày 13 tháng 04 năm 2012 của Ủy ban nhân dân xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, nguyên đơn có chồng tên Phạm Kim T, ông Phạm Kim T chết năm 2012 trước khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng thửa đất trên nên Tòa án không đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 1 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 các yêu cầu của đương sự:

- Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16 tháng 11 năm 2017 vô hiệu, buộc bị đơn trả lại 133.000.000 đồng, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật:

Căn cứ lời khai của nguyên đơn, bị đơn và các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Văn bản thỏa thuận V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 16 tháng 11 năm 2017 đối với một phần thửa đất 38, tờ bản đồ số 05, tại xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, bị đơn đã nhận của nguyên đơn 133.000.000 đồng.

Căn cứ lời khai của các đương sự và Công văn số 2239/CNCC ngày 13 tháng 07 năm 2023 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh, chi nhánh huyện C, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định, bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 05, tại xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo quy định tại các Điều 168 và 188 của Luật đất đai năm 2013, chủ sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy, tại thời điểm chuyển nhượng, bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng; căn cứ các Điều 117, 122 và 123 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 16 tháng 11 năm 2017 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 16 tháng 11 năm 2017 vô hiệu, nên căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015: “Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 133.000.000 đồng, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc bị đơn bồi thường 133.000.000 đồng:

Xét thấy, nguyên đơn tự nguyện rút lại yêu cầu buộc bị đơn bồi thường 133.000.000 đồng, căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

- Xét yêu cầu của bị đơn:

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý trả lại nguyên đơn 133.000.000 đồng, tuy nhiên, như phân tích ở trên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 16 tháng 11 năm 2017 vô hiệu, nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

[4] Về phần phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Hội đồng xét xử nhận thấy: quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi phù hợp quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.650.000 đồng.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn là 6.650.000 đồng.

Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 229, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 280, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 168, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Văn bản thỏa thuận V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 16 tháng 11 năm 2017 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Hồng Đ và bà Phan Thị Mỹ D vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Buộc bà Phan Thị Mỹ D phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng Đ số tiền đã nhận là 133.000.000 đồng (Một trăm ba mươi ba triệu đồng), trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày

có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường 133.000.000 đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

Bà Phan Thị Mỹ D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.650.000 đồng (Sáu triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng).

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Hồng Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.650.000 đồng (Sáu triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0001081 ngày 07 tháng 03 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về chi phí tố tụng khác: Bà Nguyễn Thị Hồng Đ tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. 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, 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 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Tp . Hồ Chí Minh;
- VKSND huyện Củ Chi;
- Chi cục THA DS huyện Củ Chi;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Trần Thị Kim Hoài