TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN GÒ VẤP** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 33/2021/DS–ST
Ngày: 22–01–2021
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Cúc

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Phạm Nguyễn Anh Tuấn

Bà Phạm Thị Bích Loan

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thảo Vy - Thư ký Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 01 năm 2021 tại Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 22/2020/TLST–DS ngày 10 tháng 01 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 382/2020/QĐXXST–DS ngày 10 tháng 12 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2021/QĐST–DS ngày 04 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ; Địa chỉ: Số 26A đường T, Phường A, quận G V, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Hữu T; Địa chỉ: Số 414/12/12 đường Nơ Trang Long, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh; Văn bản ủy quyền ngày 04/11/2019. (Có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Đỗ Huy C; Địa chỉ: Số 340 đường Huỳnh Văn B, Phường B, quận P N, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Phòng Công chứng A; Địa chỉ: Số 278 đường Nguyễn Văn N, Phường A, quận G V, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện hợp pháp: Bà Đào Thị Hoàng A; Địa chỉ: Số 2B phường Tân Q, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; Văn bản ủy quyền ngày 15/6/2020. (Vắng mặt)

2. Ông Trần Văn H; Địa chỉ: Số 26A đường T, Phường A, quận G V, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

3. Ông Nguyễn Tấn H; Địa chỉ: Số 26A đường T, Phường A, quận G V, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

4. Ông Tăng Đức Tài L; Địa chỉ: Số 26A đường T, Phường A, quận G V, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Hữu T trình bày:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Đ là chủ sở hữu căn nhà Số 26A đường T, Phường A, quận G V theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00790 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 28/11/2011.

Ngày 21/9/2012, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ bán – chuyển nhượng cho ông Đỗ Huy C một phần (phần 1) quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Số 26A đường T, Phường A, quận G V theo Hợp đồng mua bán – chuyển nhượng quyền sử dụng đất – quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 34652 do Phòng Công chứng A chứng nhận ngày 21/9/2012 (gọi tắt là hợp đồng).

Theo nội dung hợp đồng các bên thỏa thuận giá mua bán chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ đã nhận trước 50.000.000 đồng tiền đặt cọc (bà Đ không có giữ biên nhận nhận tiền), số tiền còn lại 100.000.000 đồng sẽ được giao sau khi hoàn tất thủ tục mua bán chuyển nhượng theo quy định tại khoản 3 Điều 2 của hợp đồng.

Sau khi đã hoàn tất thủ tục công chứng thì ông Đỗ Huy C không thực hiện việc thanh toán số tiền 100.000.000 đồng như thỏa thuận tại khoản 3 Điều 2 của hợp đồng. Bà Đ chưa đăng ký biến động, sang tên qua ông C, bà cũng chưa giao nhà cho ông C, bà là người sử dụng, quản lý căn nhà từ trước khi mua bán chuyển nhượng cho đến nay và hiện tại bà có cho ông Trần Văn H, ông Nguyễn Tấn H và ông Tăng Đức Tài L thuê để ở. Bà Đ vẫn đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất địa chỉ Số 26A đường T, Phường A, quận G V.

Bà Đ cho rằng sau khi công chứng hợp đồng vài ngày sau ông C sẽ thanh toán đủ tiền cho bà, bà sẽ hỗ trợ để ông C làm thủ tục sang tên đăng bộ nhà đất sang cho ông C nhưng chờ hoài không thấy ông C liên hệ với bà Đ. Bà Đ nhiều

lần liên hệ với ông C bằng điện thoại, đến nhà để gặp ông C yêu cầu ông C thực hiện theo thỏa thuận hợp đồng nhưng ông C cứ né tránh, không có thiện chí tiếp tục hợp đồng và thanh toán tiền. Hai năm gần đây bà không biết ông C đi đâu, bà Đ đã tìm mọi cách để liên lạc với ông C nhưng không có kết quả, ông C đã vi phạm nghiêm trọng hợp đồng đã công chứng gây khó khăn cho bà trong việc thiếu hụt tiền bạc.

Do quyền lợi của bà Đ bị vi phạm nghiêm trọng, bà Đ khởi kiện ông C ra Tòa án nhân dân quận Gò Vấp yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng mua bán – chuyển nhượng quyền sử dụng đất – quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 34652 do Phòng Công chứng A chứng nhận ngày 21/9/2012; bà Đ trả lại cho ông C số tiền đã nhận là 50.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng A có người đại diện hợp pháp là ông Từ Dương Tuấn trình bày:

Ngày 21/9/2021, Phòng Công chứng A nhận được yêu cầu chứng nhận hợp đồng mua bán – chuyển nhượng một phần nhà đất tọa lạc tại địa chỉ Số 26A đường T, Phường A, quận G V giữa bên bán chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Ngọc Đ và bên mua nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Huy C. Các bên đã nộp và Công chứng viên đã kiểm tra, thu thập đầy đủ hồ sơ theo quy định tại Điều 35, Điều 36 Luật Công chứng năm 2006.

Trên cơ sở ý chí của các bên, Công chứng viên đã soạn thảo, đánh máy hợp đồng mua bán – chuyển nhượng một phần nhà và quyền sử dụng đất cho các bên. Sau khi tự đọc lại nội dung hợp đồng, đã được giải thích rõ về quyền và nghĩa vụ, ý nghĩa hậu quả của hợp đồng, các bên đã đồng ý, tự nguyện giao kết hợp đồng. Công chứng viên đã kiểm tra năng lực hành vi, ý chí tự nguyện của các bên xác định các bên tự nguyện và hiểu rõ về quyền, nghĩa vụ, ý nghĩa hậu quả của hợp đồng mua bán chuyển nhượng.

Tại thời điểm công chứng, Công chứng viên không nhận thấy có bất kỳ thông tin nào về việc tài sản có tranh chấp hay thông tin hạn chế việc định đoạt nhà đất theo các giấy tờ về quyền sở hữu đang được xuất trình nên đã tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

Việc công chứng hợp đồng mua bán chuyển nhượng là phù hợp với quy định pháp luật, có căn cứ pháp lý và trên cơ sở tự nguyện của các bên tại thời điiểm công chứng. Theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 Luật công chứng năm 2014 "Hợp đồng, giao dịch được công chứng có hiệu lực thi hành đối với các bên liên quan; trong trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ của mình thì bên kia có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật".

Phòng Công chứng A đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án làm việc, hòa giải, xét xử cũng như trong các buổi đối chất, công khai chứng cứ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H trình bày:

Ông có thuê nhà và đang ở căn nhà thuê của bà Nguyễn Thị Ngọc Đ tại địa chỉ Số 26A đường T, Phường A, quận G V. Ông chỉ thuê và trả tiền thuê hàng tháng cho bà Đ. Ông không có sửa chữa gì căn nhà. Ông không có tài sản gì liên quan đến căn nhà cũng như nghĩa vụ gì trong tranh chấp giữa bà Đ và ông Đỗ Huy C.

Ông xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và trong tất cả các lần triệu tập của Tòa án cho đến khi vụ án được giải quyết xong.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn H trình bày:

Ông đang ở chung với ông Trần Văn H căn nhà thuê của bà Nguyễn Thị Ngọc Đ tại địa chỉ Số 26A đường T, Phường A, quận G V. Ông không có sửa chữa gì căn nhà và không có tài sản gì liên quan đến căn nhà cũng như nghĩa vụ gì trong tranh chấp giữa bà Đ và ông Đỗ Huy C.

Ông xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và trong tất cả các lần triệu tập của Tòa án cho đến khi vụ án được giải quyết xong.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tăng Đức Tài L trình bày:

Ông đang ở chung với ông Trần Văn H căn nhà thuê của bà Nguyễn Thị Ngọc Đ tại địa chỉ Số 26A đường T, Phường A, quận G V. Ông không có sửa chữa gì căn nhà và không có tài sản gì liên quan đến căn nhà cũng như nghĩa vụ gì trong tranh chấp giữa bà Đ và ông Đỗ Huy C.

Ông xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và trong tất cả các lần triệu tập của Tòa án cho đến khi vụ án được giải quyết xong.

Toà án đã tiến hành thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng và niêm yết hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án; Giấy triệu tập đương sự; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải; Thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa; Giấy triệu tập tham dự phiên toà đối với bị đơn là ông Đỗ Huy C nhưng ông C đều vắng mặt, không có lý do.

Do ông Đỗ Huy C vắng mặt nên vụ án không tiến hành hòa giải được và được đưa ra xét xử công khai.

Tại phiên tòa, nguyên đơn có người đại diện hợp pháp là ông Lê Hữu T yêu cầu hủy hợp đồng mua bán – chuyển nhượng quyền sử dụng đất – quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 34652 do Phòng Công chứng A chứng nhận ngày 21/9/2012; bà Đ đồng ý trả lại cho ông C số tiền đã nhận là 50.000.000 đồng. Bị đơn ông Đỗ Huy C vắng mặt. Người đại diện hợp pháp của Phòng Công chứng A, ông Trần Văn H, ông Nguyễn Tấn H và ông Tăng Đức Tài L vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên Toà kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự: Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng; bị đơn không thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng mua bán – chuyển nhượng quyền sử dụng đất – quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 34652 do Phòng Công chứng A chứng nhận ngày 21/9/2012 của nguyên đơn; bà Đ trả lại cho ông C số tiền đã nhận là 50.000.000 đồng. Đương sự phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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 pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án và thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Đ khởi kiện ông Đỗ Huy C yêu cầu hủy hợp đồng mua bán – chuyển nhượng quyền sử dụng đất – quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một phần nhà đất tại địa chỉ 26A đường Tú Mỡ, Phường 7, quận Gò Vấp; đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng và niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng đối với bị đơn là ông Đỗ Huy C theo đúng quy định tại Điều 177, Điều 179 và Điều 180 của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng ông C đều vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông C theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Người đại diện hợp pháp của Phòng Công chứng A, ông Trần Văn H, ông Nguyễn Tấn H và ông Tăng Đức Tài L có yêu cầu xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Do ông Đỗ Huy C không có mặt theo Giấy triệu tập của Tòa nên Hội đồng xét xử không ghi nhận được ý kiến của ông C, do đó Hội đồng xét xử căn

cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp và do Tòa án thu thập được để làm cơ sở giải quyết vụ án.

[2.1] Nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán – chuyển nhượng quyền sử dụng đất – quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 34652 do Phòng Công chứng A chứng nhận ngày 21/9/2012;

Xét nguồn gốc quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 504, tờ bản đồ số 30, địa chỉ Số 26A đường T, Phường A, quận G V, Thành phố Hồ Chí Minh; căn cứ tài liệu, chứng cứ do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh quận Gò Vấp cung cấp cho Tòa án ngày 05/10/2020:

Ngày 01/3/2006, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ nhân danh cá nhân đồng thời đại diện cho các ông, bà Phạm Thị Nhỏ, Nguyễn Hồng Khanh, Nguyễn Hồng Mai, Nguyễn Hồng Nguyên, Nguyễn Hồng Thiệp theo Hợp đồng ủy quyền do Phòng Công chứng A TP.HCM chứng nhận ngày 30/12/2005 – số 275 đã tặng cho một phần nhà đất số 26 đường Tú Mỡ, Phường 7, quận Gò Vấp cho ông Nguyễn Hồng Sơn (theo Hợp đồng tặng cho nhà ở số 01395/HĐ-TCN ngày 01/3/2006 tại Phòng Công chứng A).

Một phần nhà đất số 26 đường Tú Mỡ, Phường 7, quận Gò Vấp theo Hợp đồng tặng cho nhà ở số 01395/HĐ-TCN ngày 01/3/2006 tại Phòng Công chứng A được cấp số mới là 26A đường Tú Mỡ, Phường 7, quận Gò Vấp theo Quyết định số 1728/QĐ-UBND ngày 14/7/2006 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp.

Ngày 01/02/2007, ông Nguyễn Hồng Sơn đã tặng cho nhà đất thuộc thửa đất số 504, tờ bản đồ số 30 địa chỉ Số 26A đường T, Phường A, quận G V cho bà Nguyễn Thị Ngọc Đ theo Hợp đồng tặng cho nhà ở số 1107/HĐ-TCQSDĐ ngày 01/02/2007 tại Phòng Công chứng A.

Quyết định số 567/QĐ-UBND ngày 09/9/2011 của Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp xác định hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4251/2007/UB.GCN ngày 26/10/2007 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp cho ông Hứa Văn Trắc và bà Nguyễn Thị Ngọc Đ đối với căn nhà số 26A đường Tú Mỡ, Phường 07, quận Gò Vấp do ông Hứa Văn Trắc lập hồ sơ khai trình, giả mạo chữ ký của bà Đ để được Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp giấy chứng nhận cùng đứng tên sở hữu căn nhà nêu trên.

Ngày 28/11/2011, Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc Đ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 215580 số vào sổ cấp GCN CH 00790 thể hiện bà Đ là chủ sở hữu căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 504, tờ bản đồ số 30, diện tích đất 84m^2, diện tích xây dựng 70,5m^2 tọa lạc tại địa chỉ số 26A đường Tú Mỡ, Phường 07, quận Gò Vấp.

Căn cứ hợp đồng mua bán – chuyển nhượng quyền sử dụng đất – quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 34652 do Phòng

Công chứng A chứng nhận ngày 21/9/2012; bà Đ thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Đỗ Huy C một phần quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở tại số 26A đường Tú Mỡ, Phường 07, quận Gò Vấp với giá là 150.000.000 đồng. Phần nhà đất chuyển nhượng thể hiện tại Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở do Công ty TNHH TM – DV – Đo đạc – Thiết kế Xây dựng Phú Mỹ Thịnh lập ngày 09/7/2012; được Phòng Quản lý đô thị quận Gò Vấp kiểm tra ngày 12/9/2012 và kiểm tra hiện trạng ngày 14/9/2012 (bản vẽ này được văn phòng đăng ký đất đai quận Gò Vấp và Phòng Công chứng A cung cấp cho Tòa án là phù hợp). Xét thấy, đối tượng của hợp đồng nêu trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Đ, hợp đồng có công chứng theo quy định của pháp luật và trên cơ sở ý chí tự nguyện của các bên tại thời điểm công chứng.

Từ các cơ sở trên, có cơ sở xác định giao dịch chuyển nhượng mua bán nêu trên giữa bà Đ và ông C là giao dịch dân sự có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ Khoản 3 Điều 2 Hợp đồng mua bán – chuyển nhượng quyền sử dụng đất – quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 34652 do Phòng Công chứng A TP.HCM chứng nhận ngày 21/9/2012, bà Đ đã nhận của ông C số tiền 50.000.000 đồng trước khi hai bên giao kết hợp đồng. Số tiền còn lại là 100.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận ông C sẽ giao đủ cho bà Đ sau khi hoàn tất thủ tục mua bán – chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất – quyền sở hữu nhà ở tại Phòng Công chứng A.

Ông Đỗ Huy C mặc dù đã được Tòa án thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng và niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng kể cả Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 455/2020/QĐ-CCTLCC ngày 21/9/2020 nhưng ông C không có mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đ cũng như không cung cấp tài liệu chứng cứ gì cho tòa.

Theo lời trình bày của phía nguyên đơn thì sau khi hai bên đã ký kết hợp đồng, hoàn tất thủ tục mua bán chuyển nhượng nêu trên tại Phòng Công chứng A thì ông C đã không thực hiện việc thanh toán số tiền 100.000.000 đồng còn lại như thỏa thuận trong hợp đồng. Sau đó, bà Đ đã nhiều lần liên hệ yêu cầu ông C thanh toán số tiền còn lại theo hợp đồng đã công chứng nhưng ông C vẫn không thực hiện và cũng không có bất kỳ động thái nào để thanh toán tiền cho bà Đ.

Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 425 của Bộ luật dân sự năm 2005 *"Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định"*; căn cứ Khoản 3 Điều 2 của hợp đồng mua bán – chuyển nhượng quyền sử dụng đất – quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 34652 do Phòng Công chứng A TP.HCM chứng nhận ngày 21/9/2012 có thỏa thuận ông C phải thanh toán số tiền còn lại là 100.000.000 đồng cho bà Đ ngay khi hoàn tất thủ tục mua bán chuyển nhượng tại Phòng Công chứng A nhưng ông C đã không thực hiện đúng thỏa thuận giữa hai bên

nên việc bà Đ yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng mua bán – chuyển nhượng quyền sử dụng đất – quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 34652 do Phòng Công chứng A TP.HCM chứng nhận ngày 21/9/2012 là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

[2.1] Nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền đã nhận là 50.000.000 đồng;

Theo Khoản 3 Điều 2 Hợp đồng mua bán – chuyển nhượng quyền sử dụng đất – quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 34652 do Phòng Công chứng A TP.HCM chứng nhận ngày 21/9/2012 và lời trình bày của phía nguyên đơn thì ông C đã giao cho bà Đ số tiền 50.000.000 đồng để thực hiện hợp đồng. Căn cứ quy định tại Khoản 3 Điều 425 của Bộ luật dân sự năm 2005 *"... các bên phải hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận..."*, do đó, việc bà Đ đồng ý trả lại cho ông C số tiền đã nhận là 50.000.000 đồng là có cơ sở để ghi nhận.

Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/6/2020 và lời trình bày của nguyên đơn thể hiện phần nhà đất mua bán chuyển nhượng từ khi công chứng hợp đồng cho đến nay bà Đ chưa bàn giao cho ông C, bà Đ vẫn đang sử dụng, sở hữu, bà đang cho người khác thuê; đồng thời bản chính giấy chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vẫn do bà Đ quản lý, ông C chưa nhận nhà đất từ bà Đ.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang ở thuê tại phần nhà đất nêu trên gồm ông Trần Văn H, ông Nguyễn Tấn H và ông Tăng Đức Tài L xác định chỉ thuê nhà của bà Đ trả tiền thuê hàng tháng, không có liên quan đến quyền, nghĩa vụ gì đối với tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn và bà Đ cũng không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá nguyên đơn tự nguyện chịu.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đ yêu cầu hủy hợp đồng được chấp nhận nên ông C phải chịu án phí 300.000 đồng, bà Đ tự nguyện chịu thay cho ông C nhưng được cấn trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà Đ đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2019/0025486 ngày 10/01/2020 của Chi cục Thi hành dân sự quận Gò Vấp, theo quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Bà Đ phải chịu án phí 50.000.000 đồng x 5% =2.500.000 đồng, theo quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

[5] Về nghĩa vụ thi hành án:

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 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 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 177, Điều 179, Điều 180, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 401; Điều 405; Khoản 4 Điều 424; Khoản 1, Khoản 3 Điều 425 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Luật phí và lệ phí;

Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 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;

Luật thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Đ:

Hủy hợp đồng mua bán – chuyển nhượng quyền sử dụng đất – quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất một phần (phần 1) địa chỉ 26A đường Tú Mỡ, Phường 7, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Đ và ông Đỗ Huy C, số công chứng 34652 do Phòng Công chứng A TP.HCM chứng nhận ngày 21/9/2012.

Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ có trách nhiệm trả cho ông Đỗ Huy C số tiền đã nhận là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án nếu chưa thực hiện hết các khoản tiền thì phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án trên khoản tiền chưa thi hành án.

2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá bà Nguyễn Thị Ngọc Đ tự nguyện chịu.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

300.000đ (ba trăm ngàn đồng), bà Nguyễn Thị Ngọc Đ tự nguyện chịu thay cho ông Đỗ Huy C nhưng được cấn trừ vào 300.000đ (ba trăm ngàn đồng)

tiền tạm ứng án phí mà bà Đ đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2019/0025486 ngày 10/01/2020 của Chi cục Thi hành dân sự quận Gò Vấp.

Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ còn phải chịu 2.500.000đ (hai triệu năm trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về nghĩa vụ thi hành án: 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 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 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.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) 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:
- TAND TP.HCM;
- VKSND quận Gò Vấp;
- Chi cục THADS quận Gò Vấp;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Hồng Cúc