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

Bản án số: 11/2023/DS-ST
Ngày 30/01/2023
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 NHÀ BÈ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thanh Loan
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Phạm Kim Tuyến
2. Bà Trần Thị Bích Liên

Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 tháng 01 và 30 tháng 01 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 357/2020/TLST-DS ngày 10/11/2020 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 964/2022/QĐXX-ST ngày 28/11/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1112/2022/QĐST-DS ngày 15/12/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H; Địa chỉ: 18/22/19/2A tổ 3, ấp 5, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Đình P, sinh năm 1981; Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện Đ, tỉnh Đ; Địa chỉ liên hệ: 279A Đường N, ấp 1, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Bị đơn: Ông Lê Thành Đ; Địa chỉ: 185 tổ 7, ấp 3, 2806/36/39 ấp 5, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21/8/2021 và các biên bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm Người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn ông Phạm Đình P trình bày:

Ngày 01/6/2018 bà Nguyễn Thị H có mua của ông Lê Thành Đ căn nhà diện tích 21m^2, đất thuộc một phần thửa 53, tờ bản đồ số 41; địa chỉ: 90B Đường P, ấp 2, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng theo

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà hai bên đã ký.

Theo thỏa thuận sau khi ký hợp đồng đã đặt cọc cho ông Đ là 250.000.000 đồng, số tiền còn lại là 150.000.000 đồng sẽ ra Văn phòng thừa phát lại quận 5 để hoàn tất số tiền còn lại theo vi bằng được lập số 5337/2018/VB-TPLQ5 ngày 01/6/2018.

Sau khi hoàn tất thủ tục mua bán bà H dọn đến căn nhà trên để ở thì chính quyền địa phương tại đó thông báo là nhà này có lệnh đập nên bà H liên hệ với ông Đ thương lượng đòi lại số tiền đã đưa cho ông Đ là 400.000.000đồng để mua căn nhà diện tích 21m^2, đất thuộc một phần thửa 53, tờ bản đồ số 41; địa chỉ: 90B Đường P, ấp 2, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh vì đã lừa dối việc căn nhà nêu trên không có quyết định tháo dỡ, thu hồi nhưng ông Đ trốn tránh.

Nay bà H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà hai bên đã ký ngày 01/6/2018 và Yêu cầu ông Lê Thành Đ phải trả lại cho bà H số tiền 400.000.000 đồng.

- *Tại bản tự khai Bị đơn ông Lê Thành Đ trình bày*: Ông Đ có bán cho bà Nguyễn Thị H một căn nhà diện tích 3,5m x 7m có gác lửng, lúc đó căn nhà trên cho thuê mỗi tháng được 1.500.000 đồng, sau đó bán cho bà H với giá 400.000.000 đồng công chứng tại thừa phát lại. Sau khi nhận nhà bà H sửa chữa nâng nền và tháo dỡ mái nhà. Trong lúc thi công thì Quản lý đô thị không cho sửa nên bà H đã yêu cầu ông trả lại số tiền trên.

Nếu bà H trả lại hiện trạng căn nhà trên như ban đầu thì ông sẽ trả lại cho bà H số tiền 400.000.000 đồng.

Tòa án tiến hành các thủ tục tự khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và nghe xét xử vụ án. Mặc dù đã tiến hành thủ tục tống đạt và niêm yết công khai các văn bản tố tụng nhưng ông Lê Thành Đ nhưng ông Đ vắng mặt không lý do.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 198 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, như lập hồ sơ vụ án, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, tống đạt giấy triệu tập, các quyết định của Tòa án cho đương sự, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định, thành phần Hội đồng xét xử và trình tự thủ tục tố tụng tại phiên tòa đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bị đơn vắng mặt không tham gia tố tụng, không chấp hành các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ Hợp đồng đặt cọc và mua bán đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/6/2018 và vi bằng được lập số 5337/2018/VB-TPLQ5 ngày 01/6/2018. Do đó việc nguyên đơn khởi kiện

yêu cầu bị đơn trả số tiền 400.000.000 đồng là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của của đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà hai bên đã ký ngày 01/6/2018 và Yêu cầu ông Lê Thành Đ phải trả lại cho bà H số tiền 400.000.000 đồng. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè có thẩm quyền giải quyết.

Về việc vắng mặt của đương sự: Bị đơn ông Lê Thành Đ mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên được xem là từ bỏ quyền trình bày, đưa ra ý kiến chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Do đó, căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Toà án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo thủ tục chung.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà hai bên đã ký ngày 01/6/2018 và Yêu cầu ông Lê Thành Đ phải trả lại cho bà H số tiền 400.000.000 đồng; Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/6/2018. Về mặt hình thức chưa được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Về nội dung nhà và đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/6/2018 chưa tuân thủ hình thức, nội dung và điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định Điều 117, 122 của Bộ luật Dân sự và Điều 188 và Điều 167 của Luật đất đai năm 2013. Vì vậy, đây là giao dịch dân sự vô hiệu. Từ những phân tích trên, HĐXX, xét thấy yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/6/2018 do vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

Các bên phải hoàn trả cho nhau gì đã nhận. Buộc ông Lê Thành Đ phải trả lại cho bà H số tiền 400.000.000 đồng. Buộc bà Nguyễn Thị H giao lại diện tích 21m^2, đất thuộc một phần thửa 53, tờ bản đồ số 41; địa chỉ: 90B Đường P, ấp 2, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh

Theo quy định tại tiểu mục 2, mục III Giải đáp số 01/2017/GĐTANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao thì Tòa án chỉ phải giải thích cho đương sự biết về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu khi có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của đương sự. Trong vụ án này, nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án hủy hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/6/2018 yêu cầu bị đơn trả 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), ngoài ra không có yêu cầu nào khác; Bị đơn không có yêu cầu phản tố và vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Do đó, trong vụ án này Tòa án không phải xem xét, giải thích và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là phù hợp.

[2.2]. Xét lời trình bày của bị đơn ông Lê Thành Đ trong Bản tự khai "...Nếu bà H trả lại hiện trạng căn nhà trên như ban đầu thì ông sẽ trả lại cho bà H số tiền 400.000.000 đồng...". Tuy nhiên, mặc dù đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng ông Đ vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, như vậy ông Đ đã tự từ bỏ quyền được chứng minh cho yêu cầu nêu trên của mình nên không có căn cứ để Tòa xem xét.

[2.3]. Xét các chi phí tố tụng phát sinh do xem xét thẩm định tại chỗ: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị H tự nguyện chịu toàn bộ các khoảng chi phí về xem xét thẩm định hiện trạng phần đất tranh chấp trong quá trình tố tụng. Xét việc này là quyền của các bên đương sự, phù hợp quy định các Điều 155,156,157 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp ghi nhận không xét.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 68; Điều 70; Điều 71; Điều 72; Điều 147; Điều 225; Điều 264; Điều 266; Điều 267; Điều 269; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 118, 119, 502, 503, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các Điều 167, 188, 203 của Luật đất đai năm 2013

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 mức thu miễn giảm thu nộp quản lý sử dụng án phí lệ phí Tòa án do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 31/12/2016.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà hai bên đã ký ngày 01/6/2018 do vô hiệu.

Buộc ông Lê Thành Đ trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị H giao lại diện tích 21m^2, đất thuộc một phần thửa 53, tờ bản đồ số 41; địa chỉ: 90B Đường , ấp 2, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Thành Đ.

- Kể từ ngày bà Nguyễn Thị H có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Lê Thành Đ chưa thi hành trả khoản tiền nêu trên cho bà H thì ông Đ còn phải chịu khoản lãi suất phát sinh do chậm thi hành án được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này, tương đương với số tiền và thời gian chậm trả.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Lê Thành Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) nộp tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2019/0073042 ngày 04/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè thành phố Hồ Chí Minh.

Về chi phí thẩm định tại chỗ: Không hoàn lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đã tạm nộp chi phí do nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí này.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì tính từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ hoặc 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 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 các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

Nơi nhận:
- TAND Tp.HCM;
- VKSND Huyện Nhà Bè
- Thi Hành Án huyện Nhà Bè
- Đương sự
- Lưu (Hồ sơ, Vp …)

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

Hoàng Thị Thanh Loan