TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN PHÚ NHUẬN** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**
----------	----------

Bản án số: 45/2019/DS - ST
Ngày : 25/01/2019
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 QUẬN PHÚ NHUẬN - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có :

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Anh Minh

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Lữ Hà Minh

2/ Bà Nguyễn Thị Ngọc Mỹ

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xoan, Thư ký Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Hương Liễu - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 01 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 716/2017/TLST-DS ngày 25/7/2017 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 248/2018/QĐST-DS ngày 12/12/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2019/QĐST –DS ngày 08/01/2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Lý Cũng T
Địa chỉ: 395/33 đường V, phường N, Quận M, TP.HCM. (Có mặt)

2. *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Thanh V
Địa chỉ : 99/22 đường C, phường B, quận P, TP.HCM.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Lê N, địa chỉ : 154/81B Đường A, phường B, Quận T, TP.HCM, là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Giấy ủy quyền ngày 19/9/2017). (Có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

Ông Nguyễn Lê N

Địa chỉ : 154/81B Đường A, phường B, Quận T, TP.HCM. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 12/7/2017 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lý Cũng T trình bày:

Vào ngày 07/9/2015 ông đặt cọc cho bà Nguyễn Thị Thanh V để mua 02 miếng đất có diện tích 63m2 tại địa chỉ xã B, huyện C, TP.HCM. đến ngày 16/8/2016 ông và bà V đến văn phòng Thừa phát lại Quận 5 lập vi Bằng xác nhận nội dung văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2016, theo nội dung thỏa thuận thì bà V chuyển nhượng cho ông một phần quyền sử dụng đất tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 10, diện tích là 02 nền, mỗi nền 31.5m2 (3.5x9m) tại địa chỉ Ấp 1A, xã B, huyện C, TP.HCM, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Ông đã giao cho bà V tổng số tiền là 452.000.000 đồng, số tiền còn lại là 48.000.000 đồng sẽ giao sau khi nhận đất, tuy nhiên sau đó bà V không giao đất cho ông. Việc mua bán chỉ bằng hợp đồng ký giữa 02 bên chưa ra công chứng, ông chỉ nhận một giấy chủ quyền bản photo đất đứng tên ông Nguyễn Văn V..

Nay ông yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và yêu cầu bà V trả lại cho ông số tiền đã nhận là 452 triệu đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án ngày 15/11/2017 ông Lý Cũng T có đơn yêu cầu Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 39, tờ bản đồ số 18 có diện tích 763,1 m2 tại địa chỉ ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh do bà Nguyễn Thị Thanh V đứng tên để đảm bảo cho việc thi hành án. Ngày 05/12/2017 Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 18/2017/QĐ – BPKCTT về việc phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất trên.

Đồng thời ông T đã thực hiện biện pháp bảo đảm theo quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 16/2017/QĐ – BPBĐ ngày 05/12/2017 gửi 20.000.000 đồng vào tài khoản tại Ngân hàng TMCP Công Thương – Chi nhánh II.

Nay ông T yêu cầu tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời trên để đảm bảo việc thi hành án.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh V có ông Nguyễn Lê N đại diện theo ủy quyền, ông Nguyễn Lê N đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày: Ông xác nhận việc bà V có chuyển nhượng cho ông T 02 miếng đất như ông T trình bày, 02 miếng đất này ông mua của ông Phan Quốc A, mua bằng giấy tay nên

không có giấy tờ, Việc mua bán với ông T do một mình bà V đứng ra làm giấy tờ bán cho ông T nhưng thật ra là bà V chỉ đứng tên dùm cho ông để bán cho ông T, ông xác nhận ngày 07/9/2015 ông T đặt cọc cho vợ chồng ông 20.000.000 đồng và đến ngày 16/8/2016 đến văn phòng Thừa phát lại Quận 5 lập vi Bằng xác nhận nội dung văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2016. Sau đó ông đã giao đất cho ông T. Tổng số tiền ông nhận của ông T là 452.000.000 đồng, nhưng trong đó có 32.000.000 đồng là tiền nhận của ông T để lo điện nước.

Nay ông và bà V không đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng và trả lại tiền cho ông T.

Các đương sự đều khẳng định không còn bất cứ chứng cứ nào khác để cung cấp.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận phát biểu ý kiến xác định việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đại diện Viện Kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện 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:*

Tranh chấp giữa nguyên đơn ông Lý Cũng T và bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh V là tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vô hiệu do đó căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh nơi bị đơn có địa chỉ cư trú theo quy định của pháp luật.

[2] Về thời hiệu khởi kiện:

Đơn khởi kiện của ông Lý Cũng T còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015, do đó cần được chấp nhận thụ lý giải quyết.

[3] Về thủ tục tố tụng:

Ông Nguyễn Lê N là chồng của bà Nguyễn Thị Thanh V tại thời điểm bà V làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T, ngoài ra ông N khai ông cùng bà V chuyển nhượng đất cho ông T chứ không phải một mình bà V do đó xác định ông Nguyễn Lê N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[4] Về nội dung tranh chấp:

Xét yêu cầu của ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2016 và buộc bà V trả lại cho ông số tiền 452 triệu đồng.

Hội đồng xét xử căn cứ vào văn bản thỏa thuận ngày 16/8/2016 và lời khai xác nhận của đại diện bị đơn ông N thể hiện có việc bà V chuyển nhượng cho ông T 02 miếng đất có diện tích 63m2 tại địa chỉ xã B, huyện C, TP.HCM. Đại diện bị đơn xác nhận 02 miếng đất này không có giấy chủ quyền đứng tên bà V, giữa bà V và ông T chỉ ký hợp đồng giữa 02 bên chưa ra công chứng, xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên vi phạm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai là người sử dụng đất phải có giấy chứng nhận mới được quyền chuyển nhượng đất, do đó căn cứ Điều 128 Bộ luật dân sự 2005 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V và ông T vô hiệu toàn bộ do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Ông T cho rằng đã giao cho bà V số tiền 452 triệu, đại diện bị đơn cho rằng ông T chỉ giao 420 triệu đồng, còn 32 triệu đồng là tiền ông T giao để lo điện nước.

Xét thấy tại Điều 2 của Văn bản Thỏa thuận ngày 16/8/2016 có ghi nhận việc bên B (ông T) đã thanh toán cho bên A (bà V) toàn bộ số tiền 500 triệu. do đó đại diện bị đơn cho rằng chỉ nhận của ông T 420 triệu, còn 32 triệu đồng là tiền lo điện nước là không có cơ sở.

Về việc ông N trình bày bà V đứng tên dùm ông để chuyển nhượng đất cho ông T, tuy nhiên căn cứ vào giấy nhận cọc ngày 07/9/2015 và văn bản thỏa thuận ngày 16/8/2016 thì bà V là người đứng tên chuyển nhượng, không có chứng cứ nào thể hiện việc bà V đứng tên dùm cho ông N, nay ông T yêu cầu một mình bà V có trách nhiệm hoàn trả tiền cho ông nên Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận, xác định một mình bà V có trách nhiệm hoàn trả tiền cho ông T.

Do hợp đồng vô hiệu toàn bộ nên căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, do đó chấp nhận yêu cầu của ông T buộc bà V hoàn trả cho ông T số tiền 452 triệu đồng.

Do các đương sự không có yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét về lỗi.

Về yêu cầu giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 18/2017/QĐ – BPKCTT ngày 05/12/2017 của nguyên đơn ông T. Hội đồng xét xử xét thấy cần thiết phải duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 18/2017/QĐ – BPKCTT ngày 05/12/2017 để đảm bảo cho việc thi hành án.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí, bị đơn phải chịu án phí trên số tiền có trách nhiệm thi hành là 452 triệu đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 128, 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2014; Căn cứ Luật thi hành án dân sự; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Lý Cũng T. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh V trả cho ông Lý Cũng T số tiền 452.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi hai triệu đồng).

Thi hành một lần tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 18/2017/QĐ – BPKCTT ngày 05/12/2017 của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận.

Ông Lý Cũng T được nhận lại toàn bộ tài sản bảo đảm là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) đã thực hiện theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 16/2017/QĐ – BPBĐ ngày 05/12/2017 của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Tp.Hồ Chí Minh.

2. Án phí dân sự sơ thẩm là 22.080.000 đ (Hai mươi hai triệu không trăm tám mươi ngàn đồng), bà Nguyễn Thị Thanh V có trách nhiệm thi hành.

Ông Lý Cũng T không phải chịu án phí nên được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.440.000 đ (Mười một triệu bốn trăm bốn mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 08596 ngày 20/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải chịu một khoản tiền lãi theo quy định của Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm 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.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:
- TAND.TP.HCM;

- CCTHA.DS.QPN;
- VKSND.QPN;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu.

Lê Thị Anh Minh