

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

Số: 778/2024/DS-ST

Ngày: 06-8-2024

V/v Giao dịch dân sự.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN PHÚ NHUẬN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Út

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Thịnh

2. Bà Nguyễn Đông Xuân.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Mai Như Trang - Thư ký Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Thị Bích Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án thụ lý số: 1211/2023/TLST-DS ngày 25 tháng 12 năm 2023 về “*Tranh chấp về giao dịch dân sự*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 161/2024/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 7 năm 2024, và Quyết định hoãn phiên tòa số 98/2024/QĐST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Đặng Thị T (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Đường X, Phường Y, Quận Z, Tp. Hồ Chí Minh

2. **Bị đơn:** Bà Phan Thị Thu H (Vắng mặt)

Địa chỉ: 03 Đường C, Phường B, quận O, Tp. Hồ Chí Minh

NỘI D V U ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 06/12/2023 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đặng Thị T trình bày:

Ngày 14/4/2021, bà Đặng Thị T và bà Phan Thị Thu H có ký Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất – tài sản gắn liền với đất cụ thể sau:

- Tài sản gắn liền với đất là: Căn nhà tại một phần số 63/2C khu phố H, phường I, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (cấp số nhà mới là Nhà không số, tổ R, khu phố H, phường I, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng

- Phương thức giao nhận tiền:

Ngày 14/4/2021 bà T giao cho bà H số tiền là 200.000.000 đồng

Ngày 19/4/2021 bà T giao cho bà H số tiền là 200.000.000 đồng.

Ngày 14/4/2021, bà Đặng Thị T và bà Phan Thị Thu H có ký Vi bằng số 3826 ngày 14/4/2021 tại Văn phòng Thừa phát lại huyện N để mua căn nhà Nhà không số, tổ R, khu phố H, phường I, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Nhà phía trước) và có giao số tiền là 800.000.000 đồng. Tổng số tiền bà T giao cho bà H là 1.200.000.000 đồng

Tại thời điểm ký Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên, bà H chỉ xuất trình giấy tờ chứng minh quyền chuyển nhượng thửa đất bao gồm: Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Kim D và bà Phan Thị Thu H theo Hợp đồng ủy quyền ngày 23/12/2023 viết tay không có công chứng và bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 648871, số vào sổ cấp GCN CH 00813 do UBND Quận G cấp ngày 25/10/2010, cập nhật chuyển nhượng tên bà Nguyễn Thị Kim D. Do bà T bà tin tưởng bà H được ủy quyền mua bán căn nhà trên và cũng không hiểu biết pháp luật về việc ủy quyền nên bà đã ký Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên (*lúc mua là địa chỉ nguyên căn 63/2C Khu phố H, phường I, Quận G, Tp. Hồ Chí Minh, sau đó bà T có đi xin tạm trú mới được cấp số nhà là Nhà không số, tổ R, khu phố H, phường I, Quận G, Tp. Hồ Chí Minh*).

Sau này, khi bà T nhận được thông báo thụ lý số 960/2022/TLST-DS ngày 27 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, bà T mới biết là tài sản trên đã được thế chấp tại Ngân hàng V theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1600-LCL-202001722 ngày 30/12/2020 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1600-LCL-202001722 (Lần 1) ngày 10/3/2021 (Bà Nguyễn Thị Kim D là chủ sở hữu).

Do văn bản ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim D ủy quyền cho bà Phan Thị Thu H viết tay không có công chứng về việc ký văn bản thỏa thuận (Ngày ký 14/4/2021) giữa bà T và H đã được ký sau khi thế chấp ngân hàng (Ngày thế chấp là 30/12/2020; 10/3/2021). Nên bà T xác định không yêu cầu bà H giao đất theo văn bản thỏa thuận đã ký do bà H không phải chủ sở hữu hợp pháp đối với căn nhà tại một phần số 63/2C Khu phố H, phường I, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, nên bà T chỉ yêu cầu bà H trả lại tiền đã nhận là 1.200.000.000 đồng.

Bà T đã nhiều lần liên hệ bà Phan Thị Thu H để giải quyết về việc yêu cầu trả lại số tiền đã nhận chuyển nhượng, nhưng vẫn không có phản hồi.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu tuyên bố Văn bản thỏa thuận ngày 14/4/2021 giữa bà Phan Thị Thu H và bà Đặng Thị T là vô hiệu. Buộc bà Phan Thị Thu H trả lại số tiền đã nhận là 1.200.000.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập bị đơn là bà Phan Thị Thu H nhiều lần nhưng bị đơn đều vắng mặt. Do đó Tòa án đã tiến hành thủ tục tổng đạt giấy triệu tập đối với bị đơn theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

+ Về việc tuân theo pháp luật của theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã được thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét thấy Văn bản thỏa thuận giữa bà Đặng Thị T và bà Phan Thị Thu H không có đủ điều kiện có hiệu lực nên nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu Văn bản thỏa thuận về việc chuyển

nhượng quyền sử dụng đất – tài sản gắn liền với đất ngày 14/4/2021 và buộc bị đơn hoàn trả số tiền đã nhận là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bà Đặng Thị T khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất – tài sản gắn liền với đất giữa bà T với bà bị đơn bà Phan Thị Thu H vô hiệu, bà H có nơi cư trú cuối cùng tại quận O, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ quy định tại 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 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn bà Phan Thị Thu H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; nguyên đơn có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Theo quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Theo quy định tại Điều 1 của Văn bản thỏa thuận thì bà Phan Thị Thu H đồng ý chuyển nhượng cho bà Đặng Thị T phần nhà, đất có diện tích: Ngang 4m x 11m = 44,0m² thuộc thửa đất số 610, tờ bản đồ số 10 tại 63/2C, Khu phố 5, phường Hiệp Thành, Quận G, Tp. Hồ Chí Minh được xây dựng với hiện trạng nhà 01 trệt 02 lầu, kết cấu Tờng gạch, mái tôn, nền gạch, giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00813 do Ủy ban nhân dân Quận G cấp ngày 25/10/2010 thì nhà, đất tại 63/2C, Khu phố 5, phường Hiệp Thành, Quận G, Tp. Hồ Chí Minh là của ông Nguyễn Lê Huy và cập sang tên cho bà Nguyễn Thị Kim D vào ngày 21/12/2020. Nhà, đất trên đã đăng ký thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam vào ngày 31/12/2020.

Căn cứ Giấy cam kết ngày 26/6/2022 thì nhà, đất tại 63/2C, Khu phố H, phường I, Quận G, Tp. Hồ Chí Minh là của bà Phan Thị Thu H nhờ bà Nguyễn Thị Kim D đứng tên dùm để vay ngân hàng và bà D đã viết Giấy thỏa thuận ngày 10/4/2021 bán lại cho bà Phan Thị Thu H căn nhà phía trước ngang 4m x 11m đúc 02 tầng với giá 1.600.000.000 đồng.

Ngày 14/4/2021 bà Phan Thị Thu H ký Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất – tài sản gắn liền với đất là căn nhà phía trước ngang 4m x 11m đúc 02 tầng với giá 1.200.000.000 đồng cho bà Đặng Thị T. Ngày 21/5/2021 bà H đã nhận đủ số tiền và bà T cùng gia đình đã dọn vào ở.

Do bà D vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng V khởi kiện và đã được giải quyết bằng Bản án số 936/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 có hiệu lực pháp luật. Trong vụ án nêu trên bà T không có yêu cầu độc lập, bà T sẽ khởi kiện bà H để đòi lại tiền mua

nhà và tự nguyện giao trả nhà cho bà Nguyễn Thị Kim D để xử lý thi hành án theo quy định.

Do đó, nhà, đất có diện tích: Ngang 4m x 11m = 44,0m² thuộc thửa đất số 610, tờ bản đồ số 10 tại 63/2C, Khu phố H, phường I, Quận G, Tp. Hồ Chí Minh được xây dựng với hiện trạng nhà 01 trệt 02 lầu, kết cấu tường gạch, mái tôn, nền gạch không do bà Phan Thị Thu H đứng tên và đang thế chấp cho ngân hàng nên Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất – tài sản gắn liền với đất ngày ký 14/4/2021 giữa bà Phan Thị Thu H và bà Đặng Thị T không có đủ các điều kiện có hiệu lực theo quy định về giao dịch nhà ở của Luật Nhà ở năm 2014 và Luật Đất đai năm 2013 nên vô hiệu.

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. Bà T và gia đình đã dọn ra khỏi nhà nên yêu cầu bà H hoàn trả số tiền 1.200.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự nên có căn cứ để chấp nhận.

[3] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị T được chấp nhận toàn bộ, nên căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và Luật Phí và Lệ phí năm 2015, thì bà Phan Thị Thu H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm a, b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 122, 131 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 117, 118, 119 và 122 Luật Nhà ở năm 2024;

Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Luật Phí và Lệ phí năm 2015;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 ngày 30 tháng 12 năm 2016;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 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 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Bà Đặng Thị T:

- Tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất – tài sản gắn liền với đất ký ngày 14/4/2021 giữa bà Phan Thị Thu H và bà Đặng Thị T vô hiệu

- Buộc bà Phan Thị Thu H hoàn trả số tiền 1.200.000.000 (*Một tỷ hai trăm triệu*) đồng cho bà Đặng Thị T.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phan Thị Thu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 48.000.000 (*Bốn mươi tám triệu*) đồng.

3. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- TAND TPHCM;
- VKSND quận Phú Nhuận;
- CC THADS quận Phú Nhuận;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Út