

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN HÓC MÔN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 28/2024/DS-ST  
Ngày: 16 - 01 - 2024  
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 HÓC MÔN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Kim Phụng

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Kim Liên

2. Bà Nguyễn Thị Tịnh Tâm

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hà Kim Thông - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Thị Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 01 năm 2024 tại Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 436/2023/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 557/2023/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 445/2023/QĐST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Lê Văn L, sinh năm 1957 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: 5 ấp A, xã N, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Ngọc L1, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ: H ấp F, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Phạm Thị H, sinh năm 1960 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: 5 ấp A, xã N, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện ngày 26/5/2023, đơn thay đổi nội dung khởi kiện đề ngày 11/10/2023 và bản tự khai ngày 20/10/2023, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 16/11/2022 ông có chuyên nhượng với bà L1 (bằng giấy tay, có lập vi bằng tại văn phòng thừa phát lại H), phần nhà đất H ấp F, xã Đ, huyện H, thuộc một phần thửa đất số 1312, tờ bản đồ số 60, diện tích 4m x 12m, giá là 500.000.000 đồng, ông đã thanh toán đủ tiền cho bà L1.

Sau khi giao tiền xong, bà L1 đề nghị với ông sẽ thuê lại căn nhà này với giá 2.000.000 đồng/tháng, thời gian thuê là 06 tháng, kể từ ngày 16/11/2022 đến ngày 16/5/2023. Đã hết thời hạn thuê ông L có đến yêu cầu bà L1 giao nhà cho ông nhưng bà L1 cố tình không giao nhà cho ông L. Do đó, ngày 26/5/2023 ông L làm đơn khởi kiện buộc bà L1 trả lại nhà đất cho ông.

Tuy nhiên, sau đó ông L biết được nhà đất này ông L mua giấy tay là không phù hợp với quy định của pháp luật và khi ông L đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền cho bà L1, bà L1 cũng chưa giao nhà cho ông L quản lý sử dụng. Do đó, nay ông L thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận mua bán nhà đất ngày 16/11/2022 giữa ông L với bà L1. Yêu cầu bà L1 trả lại cho ông L số tiền 500.000.000 đồng.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H (vợ của ông L) trình bày:*

Ngày 16/11/2022 chồng của bà H là ông Lê Văn L có ký giấy tay chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ngọc L1 nhà đất số H ấp F, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh giá 500.000.000 đồng, ông L đã giao tiền hết cho bà L1, bà L1 có làm hợp đồng thuê lại căn nhà này. Đến ngày lấy tiền thuê nhà, ông L đến nhưng bà L1 khóa cửa đi đâu không rõ từ đó đến nay ông L vẫn chưa nhận được nhà. Nay ông L khởi kiện yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận mua bán nhà đất ngày 16/11/2022 giữa ông L và bà L1 và yêu cầu bà L1 trả lại cho ông L số tiền 500.000.000 đồng, bà H đồng ý với toàn bộ yêu cầu của ông L.

Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn đã tiến hành hòa giải nhưng không tiến hành hòa giải được nên Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn quyết định đưa vụ án ra xét xử để Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng quy định pháp luật về xét xử sơ thẩm vụ án dân sự theo Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

- Về chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như trong quá trình giải quyết nguyên đơn đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Bị đơn chưa thực hiện đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Quan hệ tranh chấp: Tại đơn khởi kiện đề ngày 26/5/2023 nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao trả căn nhà số H ấp F, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh do bị đơn thuê của nguyên đơn; tuy nhiên đến ngày 11/10/2023 nguyên đơn có đơn thay đổi nội dung khởi kiện là yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 16/11/2022 giữa nguyên đơn với bị đơn; yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng. Do đó, quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và nhà, đất đang tranh chấp tọa lạc tại huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn đã niêm yết hợp lệ Giấy triệu tập, Thông báo phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L1 đến tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do; đồng thời, nguyên đơn ông Lê Văn L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Trong quá trình giải quyết vụ án và đơn xin vắng mặt, nguyên đơn yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 16/11/2022 giữa nguyên đơn với bị đơn; yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã nhận là 500.000.000 đồng; nguyên đơn không yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại.

Hội đồng xét thấy, ngày 16/11/2022 ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc L1 có ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 16/11/2022 bằng giấy tay đối với nhà, đất số 8/9B ấp F, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc một phần thửa đất số 1312, tờ bản đồ số 60, diện tích 4m x 12m, với giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng; đồng thời, cùng ngày 16/11/2022 nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền 500.000.000 đồng được Văn phòng thừa phát lại huyện H lập Vi bằng số 13047/2022/VB-TPL ngày 16/11/2022.

Việc chuyển nhượng nhà đất giữa nguyên đơn và bị đơn không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, như vậy các bên đã vi phạm về hình thức được quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015. Ngoài ra, phần nhà đất chuyển nhượng không thuộc quyền sử dụng của bà L1 nên không đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Do đó, căn cứ Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015, văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 16/11/2022 giữa ông L và bà D bị vô hiệu. Vì vậy, yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 16/11/2022 của nguyên đơn là có cơ sở nên chấp nhận.

Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “...*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...bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường...*”.

Xét ý kiến của nguyên đơn không yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại do văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 16/11/2022 bị hủy. Do đó, Hội đồng không xem xét.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 16/11/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu; buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 500.000.000 đồng.

[4] Xét ý kiến của bà Phạm Thị H là vợ của nguyên đơn là thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn đã niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn theo quy định pháp luật tố tụng nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do, không tham gia các buổi làm việc, không tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, không trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn đã từ bỏ quyền trình bày, cung cấp chứng cứ chứng minh để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình.

[6] Xét ý kiến của Viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Ý kiến này của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 117, 119, 122, 131 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

- Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 16/11/2022 giữa ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc L1 vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc L1 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Lê Văn L số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền nêu trên 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 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Bà Nguyễn Thị Ngọc L1 phải chịu 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng. Nộp tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án 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 TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND huyện Hóc Môn;
- Chi cục THADS huyện Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Kim Phụng**