

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH CHÁNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: **100** /2017/DS-ST
Ngày: 31/10/2017
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 BÌNH CHÁNH - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Vân Hương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Minh Chánh
2. Bà Nguyễn Thị Nguyên

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Lân - Kiểm sát viên

Ngày 31 tháng 10 năm 2017 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 50/2016/TLST-DS ngày 17 tháng 02 năm 2016 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 299/2017/QĐST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2017, Quyết định hoãn phiên tòa số 230/2017/QĐST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 263/2017/QĐST-DS ngày 02 tháng 10 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Đinh Văn B**, sinh năm: 1967

Địa chỉ: 86 đường Lê Cơ, phường L, Quận T, Tp. Hồ Chí Minh.

ông B có mặt tại phiên tòa

Bị đơn: Ông **Trần Quốc T**, sinh năm: 1977

Địa chỉ: D13 ấp 4 xã L, huyện C, Tp. Hồ Chí Minh

Ông T có mặt tại phiên tòa

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Phan Thị Kiều D**, sinh năm: 1983

Địa chỉ: C14 ấp 3 xã L, huyện C, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Phan Thị Kiều Diễm: Ông **Chu Văn D**, sinh năm: 1970

Địa chỉ: 6 ấp 4 xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh

Ông D là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 09/3/2017)

Ông D vắng mặt tại phiên tòa

2. Bà **Nguyễn Thị X**, sinh năm: 1974

Địa chỉ: 86 đường Lê Cơ, phường L, Quận T, Tp. Hồ Chí Minh.

Bà X có đơn yêu cầu vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện 11/01/2016 các bản tự khai, biên bản không hòa giải được tại tòa nguyên đơn ông Đinh Văn B trình bày:

Vào ngày 16/3/2012 tôi có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích $5\text{m} \times 13,95\text{m} = 64,2\text{m}^2$ thuộc thửa 607,531 tờ bản đồ số 64 tọa lạc tại xã L, Huyện C với ông Trần Quốc T với giá chuyển nhượng là 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng). Tại thời điểm chuyển nhượng ông Trần Quốc T có cho ông B xem những giấy tờ gồm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Phan Thị Kiều D, giấy phép xây dựng, giấy ủy quyền của bà D.

ông B đã thanh toán đủ tiền cho ông T, sau khi được ông T chỉ ranh giao đất thì ông B đã mua vật liệu xây dựng để xây dựng nhà trên đất nhưng bà Phan Thị Kiều Diễm có đơn xin ngăn chặn việc xây dựng, gây thiệt hại cho ông B.

Nay ông nộp đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, ông B yêu cầu ông T hoàn trả số tiền đã nhận là 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng), chi phí xây dựng là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) và bồi thường thiệt hại cho ông B.

Trong bản tự khai ngày 05/9/2017 bị đơn là ông Trần Quốc T trình bày:

Vào ngày 16/3/2012 tôi có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích $5\text{m} \times 13,95\text{m} = 64,2\text{m}^2$ thuộc thửa 607,531 tờ bản đồ số 64 tọa lạc tại xã L, huyện Bình Chánh với ông Đinh Văn B với giá chuyển

nhượng là 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng). Tôi đã nhận đủ số tiền trên.

Nguồn gốc phần đất trên là do tôi nhận chuyển nhượng từ gia đình bà Phan Thị Kiều Diễm từ năm 2010. Tôi đã trả đủ tiền cho bà Diễm nhưng khi tôi chuyển nhượng cho người khác thì bà Diễm ngăn chặn không đồng ý cho tôi chuyển nhượng.

Nay hợp đồng với ông B không thực hiện được tôi đồng ý hoàn trả lại cho ông B số tiền đã nhận là 160.000.000 đồng, 40.000.000 đồng chi phí xây dựng và bồi thường thiệt hại cho ông B là 20.000.000 đồng. Tổng cộng là 220.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi triệu đồng) trả 01 lần trong hạn 30 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Xuân trình bày:

Tôi là vợ của ông Đinh Văn B, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì tôi có biết. Tôi cũng thống nhất với lời trình bày của ông Đinh Văn B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị Kiều D vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau: Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/3/2012 giữa ông B và ông T. Ông T có trách nhiệm hoàn trả cho ông B số tiền 220.000.000 đồng, trả 01 lần trong hạn 30 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 vụ án: Ông Đinh Văn B khởi kiện ông Trần Quốc T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do phần đất tọa lạc tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh nên theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng

dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về áp dụng pháp luật: Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2003 để giải quyết vụ án.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Kiều D vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nhưng không có lý do chính đáng nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt những người này là phù hợp với quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Ông Đinh Văn B khởi kiện ông Trần Quốc T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 67,9m² thuộc một phần thửa 507,531 tờ bản đồ số 64 tọa lạc tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 812508 vào sổ CH00619/QSĐĐ cấp ngày 08/10/2010 cho bà Phan Thị Kiều Diễm).

[5] Theo bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH đo đạc- thiết kế- xây dựng dịch vụ bất động sản Hoàng Long đo vẽ và được kiểm tra nội nghiệp ngày 14/12/2016 thì phần đất tranh chấp có hiện trạng là phần đất thuộc thửa 531 (16m²); 507-1 (32,5m²); 507-2 (19,4m²) tờ bản đồ số 64 tọa lạc tại xã L, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh.

[6] Trong các bản tự khai, ông Đinh Văn B và ông Trần Quốc T đều xác nhận vào ngày 16/3/2012 ông Đinh Văn B và ông Trần Quốc T có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất như trên. Giá trị chuyển nhượng là 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng). Hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tờ tay chưa được công chứng chứng thực. Ông Trần Quốc T đã nhận đủ số tiền trên.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông B tiến hành xây dựng nhà trên đất, ông đã xây dựng phần móng của căn nhà thì bà Phan Thị Kiều D có đơn xin ngăn chặn nên không tiến hành xây dựng được dẫn đến phát sinh tranh chấp. Chi phí xây dựng theo như ông B trình bày là khoảng 40.000.000 đồng.

[7] Xét hợp đồng mua bán đất giấy tay ký kết ngày 16/3/2012 giữa ông Trần Quốc T và ông Đinh Văn B, Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng tay không có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị

trần nơi có đất, nên theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003 và các điều 121,122,124,401 Bộ luật dân sự 2005 giao dịch dân sự giữa ông B và ông T là giao dịch dân sự vô hiệu về mặt hình thức.

[5] Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng, phía ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do phần đất này cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 812508 vào sổ CH00619/QSĐĐ cấp ngày 08/10/2010 cho bà Phan Thị Kiều D) nên theo quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003, Điều 128 Bộ luật dân sự 2005 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu về mặt nội dung.

[6] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/3/2012 giữa ông B và ông T vô hiệu về hình thức và nội dung nên cần phải hủy hợp đồng. Đồng thời tại thời điểm ký kết hợp đồng thì phần đất này cũng không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Quốc T. Do đó Tòa án không ra quyết định buộc các bên thực hiện các thủ tục để hoàn thiện về hình thức của hợp đồng theo hướng dẫn tại Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập.

2. 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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền.”

[7] Tại thời điểm chuyển nhượng thì ông B và ông T đều biết rõ pháp lý của phần đất trên nhưng vẫn ký kết hợp đồng. Do đó, Hội đồng xét xử xác định ông B và ông T có lỗi tương đương nhau trong việc xác lập giao dịch này, ông B và ông T mỗi người phải chịu 1/2 giá trị thiệt hại tương ứng mức độ lỗi theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Xác định thiệt hại, trách nhiệm bồi thường thiệt hại:

Giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận tại thời điểm chuyển nhượng là 160.000.000 đồng. Giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử là $((19,4+16) \times 700.000 \text{ đồng}) + (32,5 \times 152.000 \text{ đồng}) = 29.720.000 \text{ đồng}$.

[8] Đối với yêu cầu hoàn trả lại chi phí xây dựng của ông B, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được nhà nước công nhận và đồng thời ông B cũng không thực hiện thủ tục xin cấp phép xây dựng mà đã tiến hành xây dựng công trình không phép trên đất là đã vi phạm pháp luật. Do vậy yêu cầu này Hội đồng xét xử không chấp nhận. Đồng thời nghị cũng nên buộc ông B tháo dỡ trả lại hiện trạng ban đầu cho phần đất tranh chấp trên.

[9] Tuy nhiên giữa ông Đinh Văn B và ông Trần Quốc T cùng thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất trên. Phía ông T đồng ý hoàn trả lại cho ông B số tiền đã nhận là 160.000.000 đồng, 40.000.000 đồng chi phí xây dựng và bồi thường thiệt hại là 20.000.000 đồng. Tổng cộng là 220.000.000 đồng (hai trăm hai mươi triệu đồng). Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận trên của các đương sự.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng đối với yêu cầu hủy hợp đồng. Ông Trần Quốc T phải chịu thêm 11.000.000 đồng (mười một triệu đồng) án phí đối với yêu cầu hoàn trả tiền và bồi thường hợp đồng.

Ông Trần Quốc T có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Đinh Văn B chi phí đo vẽ là 5.240.000 đồng theo hợp đồng đo vẽ số 04TADĐHL10/16 và 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) cho phí xem xét thẩm định và 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) chi phí định giá. Tổng cộng là 6.840.000 đồng (Sáu triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng).

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 34, 35, 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 121, 122, 124, 128, 137, 401, 425 Bộ luật dân sự 2005;

Áp dụng Điều 106, Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

Áp dụng Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu hủy “Hợp đồng mua bán đất giấy tay” ký ngày 16/3/2012 của ông Đinh Văn B và ông Trần Quốc T đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 67,9m² thuộc một phần thửa 507,531 tờ bản đồ số 64 tọa lạc tại xã L, huyện C (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 812508 vào sổ CH00619/QSDĐ cấp ngày 08/10/2010 cho bà Phan Thị Kiều D).

2/Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông Đinh Văn B và ông Trần Quốc T: Ông Trần Quốc T có nghĩa vụ trả lại cho ông Đinh Văn B số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại 220.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi triệu đồng) trả 01 lần trong hạn 30 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp ông Trần Quốc T chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì ông T còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3/ Ông Đinh Văn B có trách nhiệm tháo dỡ công trình không phép xây dựng trên phần đất có diện tích 67,9m² thuộc một phần thửa 507,531 tờ bản đồ số 64 tọa lạc tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4/ Về án phí:

Ông Trần Quốc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) và 11.000.000 đồng (Mười một triệu đồng).

Ông Trần Quốc T có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Đinh Văn B chi phí đo vẽ là 5.240.000 đồng theo hợp đồng đo vẽ số 04TADĐHL10/16 và 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) cho phí xem xét thẩm định và 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) chi phí định giá. Tổng cộng là 6.840.000 đồng (Sáu triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng).

Hoàn lại cho ông Đinh Văn B số tiền tạm ứng án phí mà ông B đã tạm nộp là 5.000.000 đồng theo biên lai thu số AE/2014/0009852 ngày 03/02/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền khi bản án có hiệu lực 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 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 tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND huyện BC;
- THADS huyện BC;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Đặng Thị Vân Hương