

Bản án số: 177/2024/DS-ST  
Ngày: 24-4-2024  
*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 phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

- ***Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Trần Văn Thống

- ***Các Hội thẩm nhân dân:***

1. Bà Nguyễn Thị Kim Liên

2. Bà Lê Thị Khanh

- ***Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Quang Tuấn – Kiểm sát viên.

- ***Thư ký ghi biên bản phiên Tòa:*** Ông Nguyễn Hữu N, cán bộ Tòa án nhân dân huyện H.

Ngày 24/4/2024 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân huyện H, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 450/2022/TLST-DS ngày 01/11/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 74/2024/QĐXXST-DS ngày 25/3/2024 giữa:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Duy C

Địa chỉ: F T, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn: Bà Trần Thị Mỹ L

Địa chỉ: A T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Vũ Duy T (vắng mặt).

Địa chỉ: A Đường số A, Phường H, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Phạm Ngọc H (vắng mặt).

3. Ông Phạm Trần Hoàng H1 (vắng mặt).

4. Bà Trần Thị Mỹ L: Đại diện theo pháp luật trẻ Phạm Trần Hải L1, sinh năm 2007 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: A T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/10/2022 và đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 30/3/2023 cùng các lời khai của ông **Vũ Duy T** là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông **Phạm Duy C** trình bày: Ngày 02/3/2022, ông **Phạm Duy C** và bà **Trần Thị Mỹ L** đồng thuận lập hợp đồng sang nhượng căn nhà và đất tại địa chỉ số A T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh và được **Văn phòng Thừa phát lại huyện H** lập vi bằng sang nhượng.

Do hoàn cảnh gia đình bà **L** chưa sắp xếp, bố trí được chỗ ở mới để giao nhà đất theo hợp đồng đã ký nên hai bên cùng thỏa thuận cho bà **L** thuê lại căn nhà và đất đã sang nhượng, thời gian là 03 tháng kể từ ngày ký sang nhượng (tức ngày 02/3/2022) đến hết ngày 02/6/2022, lãi suất thuê nhà đất là 20.000.000 đồng/tháng. Như vậy, hợp đồng của ông **C** thuê nhà tính đến nay đã quá 4 tháng, riêng tiền thuê nhà bà **L** còn thiếu của ông **C** tháng 8 năm 2022.

Đã nhiều lần ông **C** yêu cầu bà **L** giao trả nhà cho ông **C** hoặc có muốn thuê lại thì phải tới lập hợp đồng gia hạn nhưng bà **L** dứt khoát không tới, cố tình chây ỳ, thiếu thiện chí mà còn thách thức: Ông muốn đi thưa kiện đâu tùy ông, tôi sẽ theo, tốn tiền án phí ông ráng chịu.

Nay ông **C** yêu cầu bà **Trần Thị Mỹ L** giao lại cho ông **C** căn nhà và đất số 120/1A T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh như hợp đồng đã sang nhượng (trị giá sang nhượng là 400.000.000 đồng). Trường hợp bà **L** vì lý do nào đó không thể giao trả nhà đất theo hợp đồng đã ký kết sang nhượng thì yêu cầu bà **L** phải hoàn trả đầy đủ một lần số tiền gốc 400.000.000 đồng đã trực tiếp nhận của ông **C** và tiền thuê nhà còn lại chưa thanh toán từ tháng 7 năm 2022 tới nay (là 130.000.000 đồng) và đề nghị trả một lần (theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 giao dịch mua bán nhà đất bằng vi bằng) tại Tòa án nơi thụ lý.

- Bị đơn bà **Trần Thị Mỹ L** trình bày: Bắt đầu tháng 3 năm 2022, bà **L** cầm vi bằng cho ông **C** căn nhà với số tiền 400.000.000 đồng, mỗi tháng đóng lời 20.000.000 đồng. Do tình hình dịch bệnh làm ăn thua lỗ nên bà **L** không còn khả năng đóng lời nữa (kể từ tháng 11 năm 2022 bà **L** mới ngưng đóng lời).

Hiện tại bà **L** đang rất khó khăn không thể trả tiền một lần cho ông **C**, bà **L** xin trả gốc mỗi tháng 5.000.000 đồng trong thời gian bà chờ bán căn nhà bà sẽ trả hết.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Vũ Duy T** trình bày: Vào tháng 5 năm 2022, ông **T** có đến nhà ông **C** chơi thì được biết ông **C** có mua một căn nhà của bà **L** với giá 400.000.000 đồng và ông **C** có để cho bà **L** thuê lại căn nhà đến hết hợp đồng thuê nhà thì bà **L** không giao nhà và cũng không đóng tiền. Khi ông **C** nói nếu không giao nhà thì trả lại tiền là 400.000.000 đồng thì được bà **L** nói nếu chịu lấy lại 300.000.000 đồng thì bà **L** chạy đưa cho còn lấy đủ 400.000.000 đồng thì không có, nên tôi có nói nếu vậy ông **C** phải khởi kiện để tòa án giải quyết và ông **C** nói để ông **C** nộp đơn khởi kiện và ủy quyền cho ông **T** giúp ông **C**, ông **T** chỉ biết như thế ngoài ra không biết gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Phạm Ngọc H** (chồng bà **L**), ông **Phạm Trần Hoàng H1** (con bà **L**) trình bày: Do cả hai đi làm xa lâu lâu mới về nên xin Tòa án được vắng mặt trong các phiên tòa, ngoài ra không có ý kiến nào khác.

Tại phiên tòa ngày hôm nay phía nguyên đơn ông **C** yêu cầu bà **L**: Buộc giao trả nhà đất như đã ký kết, trường hợp không giao trả nhà đất thì yêu cầu bà **L** trả lại số tiền gốc 400.000.000 đồng một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà đã ký giữa ông **C** và bà **L**.

Còn bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do mặc dù Tòa án đã tiến hành tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật.

Các đương sự khẳng định đã cung cấp đầy đủ chứng cứ cho việc giải quyết vụ án, ngoài những tài liệu, chứng cứ đã nộp tại hồ sơ, không còn chứng cứ nào khác.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn tham gia phiên tòa phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Tòa án tiến hành đúng quy định của pháp luật.
- Nội dung: Đây là hợp đồng vay mượn ký ngày 02 tháng 3 năm 2022 với số tiền 400.000.000 đồng, tiền thuê nhà lãi suất là 20.000.000 đồng/tháng. Nếu bị đơn không giao nhà thì nguyên đơn buộc bà L trả lại số tiền 400.000.000 đồng một lần. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông C về việc buộc bà L trả lại số tiền 400.000.000 đồng và hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà đã ký giữa ông C và bà L.

### 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 sơ thẩm Tòa án nhân dân huyện H nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Xét nguyên đơn ông Phạm Duy C có người đại diện theo ủy quyền là ông Vũ Duy T và bị đơn bà Trần Thị Mỹ L trong việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại địa chỉ số A T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thẩm quyền của Tòa án theo lãnh thổ căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 3, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do vậy Hội đồng xét xử xét thấy đây là tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành Phố Hồ Chí Minh.

[2] Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt không lý do mặc dù Tòa án đã tiến hành tổng đạt, niêm yết đầy đủ các thủ tục tố tụng, căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; mặt khác bị đơn cũng đã trực tiếp ký nhận các văn bản nhưng vẫn không đến Tòa, vì vậy Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[3] Về nội dung tranh chấp:

Xét yêu cầu của ông C yêu cầu bà Trần Thị Mỹ L giao lại cho ông C căn nhà và đất số 120/1A T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh như hợp đồng đã sang nhượng (trị giá sang nhượng là 400.000.000 đồng). Trường hợp bà L vì lý do nào đó không thể giao trả nhà đất theo hợp đồng đã ký kết sang nhượng thì yêu cầu bà L phải hoàn trả đầy đủ một lần số tiền gốc 400.000.000 đồng đã trực tiếp nhận của ông C. Hội đồng xét xử xét thấy:

- Ngày 02 tháng 3 năm 2022, giữa ông Phạm Duy C và bà Trần Thị Mỹ L đã tiến hành ký văn bản thỏa thuận (giấy tay) về việc đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở thuộc một phần thửa đất số 787, tờ bản đồ số 11 (theo GCN) tọa lạc tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, số nhà hai bên xác định là A ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích hai bên xác định theo bản vẽ là 126,2m<sup>2</sup>, kết cấu nhà là nhà cấp 4,

tường gạch, mái tôn, nền gạch ; giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng thanh toán làm 2 đợt, đợt 1 trước ngày hai bên ký văn bản ông C giao cho bà L số tiền 20.000.000 đồng, đợt 2 ngày 02/3/2022 ông C giao cho bà L số tiền 380.000.000 đồng, ngoài ra trong văn bản này còn ghi nhận ông C có nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật khi có đủ điều kiện và được nhà nước cho phép.

- Ngày 02/3/2022, ông Phạm Duy C và bà Trần Thị Mỹ L có thực hiện vi bằng số 2319/2022/VB-TPL tại địa chỉ Văn phòng thừa phát lại huyện H số A ấp Đ, đường B, xã T, huyện H về việc giao nhận bằng tiền mặt số tiền 380.000.000 đồng, trong đó có nêu các bên tham gia cam kết đã hiểu rõ và tự chịu trách nhiệm về hậu quả pháp lý liên quan đến việc giao nhận tiền này. Hiểu rõ vi bằng không chứng nhận hay xác thực việc chuyển nhượng nhà, đất.

- Hội đồng xét xử xét thấy, việc ký kết hợp đồng văn bản thỏa thuận (giấy tay) về việc đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở tọa lạc tại địa chỉ số A T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh và vi bằng số 2319/2022/VB-TPL của Văn phòng thừa phát lại huyện H là có thật theo quy định tại các Điều 91, 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử công nhận sự việc trên.

Tuy nhiên, việc thực hiện mua bán quyền sử dụng đất tọa lạc tại địa chỉ số A T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh nói trên đã vi phạm các quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và Điều 122 Luật nhà ở năm 2014 “Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, .....”, ngoài ra tại khoản 2 Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “Hình thức giao dịch của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định” và khoản 2 Điều 119 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “Trường hợp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực, đăng ký thì phải tuân theo quy định đó”. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không chấp nhận yêu cầu của phía nguyên đơn là tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở tọa lạc tại địa chỉ số A T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 02 tháng 3 năm 2022, giữa ông Phạm Duy C và bà Trần Thị Mỹ L đã tiến hành ký văn bản thỏa thuận (giấy tay) về việc đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở thuộc một phần thửa đất số 787, tờ bản đồ số 11 (theo GCN) tọa lạc tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, số nhà hai bên xác định là A ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích hai bên xác định theo bản vẽ là 126,2m<sup>2</sup>, kết cấu nhà là nhà cấp 4, tường gạch, mái tôn, nền gạch là có cơ sở, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận quy định tại khoản 1, 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 “Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 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”. Hội đồng xét xử xét thấy việc thực hiện hợp đồng nói trên không đúng quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử nghĩ nên hủy văn bản thỏa thuận (giấy tay) về việc đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở thuộc một phần thửa đất số 787, tờ bản đồ số 11 (theo GCN) tọa lạc tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, số nhà hai bên xác định là A ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích hai bên xác định theo bản vẽ là 126,2m<sup>2</sup>, kết cấu nhà là nhà cấp 4, tường gạch, mái tôn, nền gạch; giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng là có cơ sở và chấp nhận.

Xét yêu cầu của nguyên đơn ông C trường hợp bà L vì lý do nào đó không thể giao trả nhà đất theo hợp đồng đã ký kết sang nhượng thì yêu cầu bà L phải hoàn trả đầy đủ một

lần số tiền gốc 400.000.000 đồng đã trực tiếp nhận của ông **C** và đề nghị trả một lần. Hội đồng xét xử xét thấy, khoản 1, 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 “*Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 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*”, xét nghĩ nên chấp nhận.

Tại hồ sơ vụ án xét thấy số tiền mà bà **L** đã chuyển khoản cho ông **C** 114.000.000 đồng từ ngày 02/3/2022 đến ngày xét xử 24/4/2024 là 25 tháng 22 ngày ít hơn số tiền tính theo lãi suất 20%/năm mà Bộ luật dân sự quy định:  $20\%/năm \times 2 \text{ năm} + 1,666\%/tháng \times 1 \text{ tháng} + 0,055\%/ngày \times 22 \text{ ngày} = 171.504.000$  đồng là có lợi cho phía bị đơn bà **L** cũng như phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án mà các bên đã ký.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy ông **C** yêu cầu bà **L** trả số tiền gốc là 400.000.000 đồng là có căn cứ nghĩ nên chấp nhận.

[5] Về án phí:

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Xét án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 400.000.000 đồng là số tiền mà bị đơn bà **L** phải chịu do tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại địa chỉ số 120/1A Tân Thới 2, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh

Xét chi phí thẩm định là yêu cầu của nguyên đơn, ghi nhận nguyên đơn tự nguyện chịu.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 68; Điều 70; Điều 71; Điều 72; Điều 73; Điều 147; Khoản 3 Điều 155; Điều 225; Điều 227; Điều 228; 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 117, 119, 131, 274, 278, 280, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 122 Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Phạm Duy C** đối với bị đơn bà **Trần Thị Mỹ L**, buộc bà **Trần Thị Mỹ L** phải hoàn trả số tiền 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng cho ông **Phạm Duy C**. Thực hiện 01 lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Tuyên bố văn bản thỏa thuận (giấy tay) ngày 02/3/2022 về việc đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở thuộc một phần thửa đất số 787, tờ bản đồ số 11 (theo GCN) tọa lạc tại xã **T**, huyện **H**, Thành phố **Hồ Chí Minh**, số nhà hai bên xác định là **A áp T**, xã **T**, huyện **H**, Thành phố **Hồ Chí Minh**, diện tích hai bên xác định theo bản vẽ là 126,2m<sup>2</sup>,

kết cấu nhà là nhà cấp 4, tường gạch, mái tôn, nền gạch; giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng và hợp đồng thuê nhà giữa ông **Phạm Duy C** và bà **Trần Thị Mỹ L** vô hiệu. Buộc ông **Phạm Duy C** hoàn trả nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số A T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích hai bên xác định theo bản vẽ là 126,2m<sup>2</sup>, kết cấu nhà là nhà cấp 4, tường gạch, mái tôn, nền gạch cho bà **Trần Thị Mỹ L**. Thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng, bà **Trần Thị Mỹ L** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng; ông **Phạm Duy C** được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày ông **Phạm Duy C** có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà **Trần Thị Mỹ L** không chịu thanh toán số tiền trên thì hàng bà **L** còn phải tiếp tục chịu tiền lãi trên số nợ chưa thi hành theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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.

Án xử công khai, báo cho đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết, tổng đạt hợp lệ bản án.

**Nơi nhận:**

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND huyện Hóc Môn;
- Chi cục THADS huyện Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Văn Thống**