

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: 920/2024/DS-ST
Ngày: 27-11-2024
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 BÌNH CHÁNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tuấn Khương

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Phan Thị Dòn
- Bà Nguyễn Thị Nguyên

– **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Phước – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

– **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Vũ Thị Thái – Kiểm sát viên

Ngày 27 tháng 11 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 449/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 6 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 907/2024/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 10 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 763/2024/QĐST-DS ngày 30 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Vương Tú N, sinh năm: 1973

Địa chỉ: Số 360 Đường 26/3, phường X, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

2. **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1966

Địa chỉ: Số 26/3 Đường số 19, khu phố M, phường N, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 14/3/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Vương Tú N trình bày:

Vào năm 2019, bà Vương Tú N có ký hợp đồng về việc nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị L một thửa đất có diện tích 36m² thuộc một phần thửa đất số 24, tờ bản đồ số 57 (Theo tài liệu BĐĐC) tọa lạc tại xã V, huyện Bình Chánh, Thành phố

Hồ Chí Minh; với giá chuyển nhượng là 330.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi triệu đồng). Việc chuyển nhượng không được công chứng, chứng thực theo quy định và bà N đã giao đủ tiền cho bà L. Hai bên có lập Vi bằng số 3963/2019/VB-TPLQ5 ngày 24/6/2019 về việc giao nhận tiền tại Văn phòng Thừa phát lại Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nhận thấy việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay; không công chứng, chứng thực theo quy định và tại thời điểm ký hợp đồng bà Nguyễn Thị L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải là chủ sử dụng đất. Do đó, việc giao dịch dân sự nêu trên là vô hiệu nên bà N nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

– Tuyên “*Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ký giữa bà Vương Tú N và bà Nguyễn Thị L lập ngày 24/6/2019 về việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 24, tờ bản đồ 57 (Theo tài liệu BĐĐC) có diện tích 36m² tọa lạc tại xã V, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh là vô hiệu.

– Buộc bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ trả lại cho bà N số tiền 330.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi triệu đồng).

Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị L: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; quyết định đưa vụ án ra xét xử; quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập đương sự tham gia tố tụng theo quy định; nhưng bà L vắng mặt không có lý do, không thể hiện ý kiến của mình bằng bất cứ văn bản nào nên vụ án không tiến hành hòa giải được và đưa ra xét xử công khai.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xét thấy thửa đất số 24, tờ bản đồ số 57 (theo tài liệu BĐĐC) tọa lạc tại xã V, huyện Bình Chánh được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG549327 (số vào sổ cấp GCN: CH02407) ngày 23/6/2011 do bà Trần Thị N1 đứng tên. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để đưa bà Trần Thị N1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

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: Nguyên đơn bà Vương Tú N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu, hoàn trả lại số tiền mà các bên giao nhận; nên căn cứ vào khoản 3 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 sự có mặt của các đương sự tại phiên tòa:

Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai, bị đơn bà Nguyễn Thị L vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Nguyên đơn bà Vương Tú N có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Căn cứ vào “Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 24/6/2019, bị đơn bà Nguyễn Thị L và nguyên đơn bà Vương Tú N có thỏa thuận về việc chuyển nhượng một phần diện tích đất 36m²; thuộc thửa số 24; tờ bản đồ số 57 (theo tài liệu BĐĐC) tọa lạc tại xã V, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh; với giá trị chuyển nhượng là 330.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi triệu đồng). Hai bên đã thực hiện việc giao nhận số tiền trên tại Văn phòng Thừa phát lại Quận K, TP. Hồ Chí Minh theo Vi bằng số 3963/2019/VB-TPLQ5 ngày 24/6/2019. Tuy nhiên, các bên không thực hiện công chứng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở vì giao dịch dân sự bị vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức được quy định tại khoản 2 Điều 117, Điều 129, Điều 407 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.2] Theo quy định của pháp luật, hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu được quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là 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; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Căn cứ vào Vi bằng số Vi bằng số 3963/2019/VB-TPLQ5 ngày 24/6/2019 do Văn phòng Thừa phát lại Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh lập ghi nhận sự kiện hành vi giao nhận tiền xác nhận giữa nguyên đơn bà Vương Tú N và bị đơn bà Nguyễn Thị L đã nhận số tiền 330.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi triệu đồng) tại thời điểm ký vi bằng. Vì vậy, xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 330.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi triệu đồng) có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.3] Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh về việc tạm ngừng phiên tòa để đưa bà Trần Thị N1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử xét thấy căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện trực tiếp giữa nguyên đơn bà Vương Tú N và bị đơn bà Nguyễn Thị L. Nguyên đơn xác nhận chỉ giao dịch và giao nhận tiền trực tiếp với bà L, không biết bà Trần Thị N1 là ai; nên chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Nguyễn Thị L trả lại số tiền đã nhận. Vì vậy, theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tạm ngừng phiên tòa để đưa thêm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng là không cần thiết nên Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án theo quy định.

[4] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 117; Điều 129; Điều 131; Điều 407 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013;

Điều 26 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Khoản 2 Điều 26; điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

I. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Tuyên “*Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ký giữa bà Vương Tú N và bà Nguyễn Thị L lập ngày 24/6/2019 về việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 24, tờ bản đồ 57 (Theo tài liệu BĐDC) có diện tích 36m² tọa lạc tại xã V, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh là vô hiệu.

2. Bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ trả lại cho bà Vương Tú N số tiền 330.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi triệu đồng).

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Vương Tú N cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nêu trên, bà Nguyễn Thị L 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.

4. Về án phí: Bà Nguyễn Thị L chịu án phí dân sự sơ thẩm là 16.800.000 đồng (Mười sáu triệu tám trăm nghìn đồng).

Hoàn trả lại cho bà Vương Tú N số tiền 8.550.000 đồng (Tám triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0033888 ngày 23/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 và 9 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

II. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND H. Bình Chánh;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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



Trần Tuấn Khương