TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 188/2023/DS-ST
Ngày: 28/7/2023
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 QUẬN 8 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Giàu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kính.
2. Bà Nguyễn Thị Kim Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hiếu - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 8- Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 - Thành phố Hồ Chí Minh *tham gia phiên toà:* Bà Hoàng Thị Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 62/2021/TLST- DS ngày 09 tháng 3 năm 2021, về việc:*"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 102/2023/QĐXX-DS ngày 15 tháng 5 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 79/2023/QĐST-DS ngày 15 tháng 6 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 103/2023/QĐST-DS ngày 14 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trương Xuân D, sinh năm 1966. (có mặt)

Địa chỉ: Khu Vực 7, Phường B, Thành Phố Q, Tỉnh B.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Đức T, sinh năm 1984. (vắng mặt)

Địa chỉ: khu dân cư H, ấp G xã B, huyện B Tp. H.

Bị đơn: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1960. (vắng mặt)

Bà Trần Thị Lệ H, sinh năm 1964. (vắng mặt)

Địa chỉ: Rạch L, Phường K, Quận O, Thành phố H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Hồ Thị D, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Khu Vực O, Phường B, Thành Phố Q, Tỉnh B. (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Xuân D, sinh năm 1966.

Giấy ủy quyền số 3400 ngày 30/8/2022 của Phòng công chứng số 3, tỉnh B. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu chứng cứ và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày nội dung như sau:

Ngày 27/05/2014, ông D và ông Đ, bà H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để nhận chuyển nhượng nền đất ở số 29 Lô B1, diện tích 80 m^2, tại Khu dân cư Bình Điền, Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 600.000.000 đồng. Ông D đã giao vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Lệ H đủ số tiền là 600.000.000 đồng, có lập Giấy nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/05/2014. Theo thỏa thuận thì sau khi nhận đủ số tiền của ông D thì vợ chồng ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị Lệ H phải giao nền đất và làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D nhưng ông Đ và bà H không thực hiện. Ông D yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà H phải trả lại số tiền là 600.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại nhưng vợ chồng ông Đ, bà H vẫn không trả tiền. Trong quá trình tố tụng tại tòa, ông D không yêu cầu Tòa án thẩm định giá nền đất số 29, lô B1, khu dân cư Bình Điền, Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay ông D yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/05/2014 giữa ông D và vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Lệ H.

- Yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Lệ H trả lại số tiền mà đã nhận là 600.000.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Lệ H bồi thường thiệt hại số tiền bằng tiền lãi phát sinh theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước tính trên toàn bộ số tiền đã thanh toán từ thời điểm 27/05/2014 cho đến khi Tòa án xét sử sơ thẩm với mức lãi suất 9%/năm. Cụ thể số tiền yêu cầu bồi thường là: 495.150.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn vắng mặt tại các buổi làm việc của Tòa nên Tòa án không thu được lời khai và không tiến hành hòa giải được.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà D thống nhất như trình bày của ông D.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 phát biểu ý kiến: Tòa án nhân dân Quận 8 thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, đúng quy định pháp luật. Thẩm phán, Hội

đồng xét xử tuân thủ pháp luật không vi phạm Tố tụng, việc khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra tại phiên Toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên Toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản tọa lạc tại Quận 8. Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân Quận 8.

[2] Ông Trần Văn Đ, bà Trần Lệ H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Ngày 27/05/2014, ông D và ông Đ, bà H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để nhận chuyển nhượng nền đất ở số 29 Lô B1, diện tích 80 m^2, tại Khu dân cư Bình Điền, Phường 7, Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh với giá là 600.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công chứng, chứng thực. Các đương sự đã giao nhận số tiền là 600.000.000 đồng theo Giấy nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/05/2014.

[4] Theo Công văn số 2471/CNQ8-LT ngày 01/11/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh 8. Thời điểm giao dịch chuyển nhượng đất ngày 27/4/2014 nền đất ở số 29 Lô B1, diện tích 80 m^2 tại Khu dân cư Bình Điền, Phường 7, Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

[5] Theo Công văn số 2904/CCTHADS ngày 11/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 8, cơ quan thi hành án đã kê biên, phát mãi quyền sử dụng đất đối với nền đất có vị trí lô nền B1, mã số nền 29 thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Bình Điền, Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh của hộ ông Trần Văn Đ để thi hành án. Bộ hồ sơ pháp lý kèm theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá gồm có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CS05188 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/8/2018, Quyết định số 8197/QĐ-UBND ngày 26/12/2013 của UBND Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh về việc giao đất nền cho hộ gia đình ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị Lệ H.

[6] Theo Công văn số 149/CNQ8-LT ngày 16/01/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Quận 8 thì thửa đất số 464 (nền đất ở số 29 Lô B1) tờ bản đồ số 198 Phường 7, Quận 8 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp đổi sang Giấy chứng nhận số CS06050 ngày 07/01/2021 do ông Trần Hữu Lộc và bà Trần Thị Tý đứng tên quyền sở hữu, sử dụng.

[7] Thời điểm ông Đ và bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nền đất số 29 – Lô B1 là ngày 24/8/2018, trong khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với ông Đ, bà H ký ngày 27/5/2014. Lúc này, ông Đ và bà H chỉ mới được giao nền đất số 29 – Lô B1 theo Quyết định số 8197/QĐ-UBND ngày 26/12/2013 của UBND Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

[8] Theo quy định tại Khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003, người sử dụng đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông D và ông Đ, bà H là không phù hợp với quy định pháp luật nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu theo quy định tại Điều 128 của Bộ luật dân sự năm 2005. Theo quy định tại điều Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là 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 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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Việc ông D và bà D yêu cầu ông Đ và bà H hoàn trả số tiền 600.000.000 đồng đã nhận là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Đối với yêu cầu của ông D về việc vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Lệ H bồi thường thiệt hại vì là bên có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử nhận định như sau. Theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2014 thì ông Đ và bà H có trách nhiệm giao nền đất cho ông D, đồng thời hỗ trợ cho ông D các thủ tục liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, ông Đ và bà H đều không thực hiện mặc dù đã nhận nền đất số 29, Lô B1, khu dân cư Bình Điền, Phường 7, Quận 8 theo Quyết định số 8197/QĐ-UBND ngày 26/12/2013 của UBND Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CS05188 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/8/2018. Trong quá trình giải quyết tại Tòa án, ông Đ và bà H không đến Tòa án để thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử cho rằng ông Đ và bà H có lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu nên yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông D được chấp nhận. Ông D không yêu cầu thẩm định giá tài sản tranh chấp để tính chênh lệch giá mà chỉ yêu cầu thanh toán tiền lãi với mức lãi suất 9%/năm là phù hợp với Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng nhà nước, có lợi cho phía bị đơn. Tổng số tiền từ ngày 27/5/2014 đến ngày 28/7/2023 là 495.150.000 đồng (9%/năm x 9 năm x 2 tháng x 01 ngày x 600.000.000 đồng). Do đó, ông Đ và bà H có nghĩa vụ bồi thường cho ông D và bà D số tiền 495.150.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[10] Theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí, bị đơn phải chịu án phí. Đối với yêu cầu không được chấp nhận nguyên đơn phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 128, Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2014 giữa ông Trương Xuân D và Trần Văn Đ, Trần Thị Lệ H về việc chuyển nhượng nền đất ở số 29, Lô B1 diện tích 80 m^2 tại khu dân cư Bình Điền là vô hiệu.

1.2 Ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị Lệ H có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trương Xuân D và bà Hồ Thị D số tiền là 1.095.150.000 (Một tỷ không trăm chín mươi lăm triệu một trăm năm mươi nghìn) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1 Ông Trần Văn Đ phải chịu án phí số tiền là 44.854.500 (bốn mươi bốn triệu tám trăm năm mươi bốn nghìn năm trăm) đồng nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2.2 Ông Trương Xuân D không phải chịu án phí, được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 20.265.000 (Hai mươi triệu hai trăm sáu mươi lăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng số 0046001 ngày 01/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 8.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, 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.

4. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM.
- VKSND Q8.
- Chi cục THA Q8.
- Các đương sự.
- Lưu: VT, hs.

Lê Văn Giàu