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: 580/2019/DS-ST
Ngày: 10/9/2019
V/v tranh chấp về 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

***Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Hồ Thị Thanh Loan**
Các hội thẩm nhân dân:
1. Ông Võ Hoàng Thu
2. Bà Nguyễn Ngọc Thủy

Thư ký phiên tòa : Bà Bùi Thị Mỹ Phúc - Cán bộ Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh: Bà Nguyễn Thị Thúy Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2019 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử và tuyên án công khai vụ án dân sự thụ lý số: 454/2019/TLST-DS ngày 20 tháng 6 năm 2019 về việc "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 245/2019/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự :

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị A, sinh năm: 1977

Địa chỉ: 27/16/2 đường D, khu phố X, phường E, quận F, Thành phố H.

- Bị đơn:

1. Ông Huỳnh Văn B, sinh năm: 1979

2. Bà Nguyễn Thị Thu C, sinh năm: 1982

Cùng địa chỉ: C9/28/K2 Đường Y, xã Z, huyện T, Thành phố H.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Đức P, sinh năm: 1976

Địa chỉ: 27/16/2 đường D, khu phố X, phường E, quận F, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Nguyễn Thị A (nguyên đơn) trình bày tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa như sau:

Ngày 30/11/2018, Bà Nguyễn Thị A ký giấy đặt cọc để mua phần đất 5mx8m của vợ chồng Ông Huỳnh Văn B và Bà Nguyễn Thị Thu C, Bà Nguyễn Thị A đã đặt cọc 40.000.000 đ(bốn mươi triệu đồng) cho Ông Huỳnh Văn B và Bà Nguyễn Thị Thu C. Khi xem đất và đặt cọc, vợ chồng Ông Huỳnh Văn B và Bà Nguyễn Thị Thu C cam kết với Bà Nguyễn Thị A là phần đất chuyển nhượng vuông vức, không méo, không xéo, không tốp hậu. Đến ngày 04/12/2018, Ông Huỳnh Văn B và Bà Nguyễn Thị A đã ký văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: Ông Huỳnh Văn B chuyển

nhượng cho Bà Nguyễn Thị A phần đất có diện tích 40 m^2 thuộc một phần thửa đất số 418, tờ bản đồ số 132, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình chánh với giá thỏa thuận là 460.000.000 đ (bốn trăm sáu mươi triệu đồng). Bà Nguyễn Thị A đã giao cho Ông Huỳnh Văn B và Bà Nguyễn Thị Thu C tổng cộng số tiền 455.000.000 đ (bốn trăn năm mươi lăm triệu đồng) bao gồm số tiền 40.000.000 đ (bốn mươi triệu đồng) mà Bà Nguyễn Thị A đã đặt cọc vào ngày 30/11/2018. Số tiền Bà A đã bỏ ra nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng Bà Nguyễn Thị A và Ông Nguyễn Đức P

Đến ngày 18/01/2019 Bà Nguyễn Thị A cho người xây ranh đất nhận chuyển nhượng thì bị những người có đất liền kề tranh chấp trước sự chứng kiến của vợ chồng Ông B và Bà C. Theo đó thì miếng đất còn lại mà Ông Huỳnh Văn B và Bà Nguyễn Thị Thu C chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị A là một miếng đất xéo hình tam giác có diện tích gần 20 m^2. Do Ông Huỳnh Văn B và Bà Nguyễn Thị Thu C không thực hiện việc giao phần đất có diện tích đủ như thỏa thuận ban đầu nên giữa hai bên phát sinh tranh chấp. Sau nhiều lần thương lượng để Ông Huỳnh Văn B và Bà Nguyễn Thị Thu C trả tiền lại Bà Nguyễn Thị A nhưng không thành. Do đó, Bà Nguyễn Thị A đã thực hiện thủ tục khởi kiện Ông Huỳnh Văn B và Bà Nguyễn Thị Thu C tại Tòa án với nội dung yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Tuyên hủy văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 04/12/2018 giữa Ông Huỳnh Văn B (bên chuyển nhượng) và Bà Nguyễn Thị A (bên nhận chuyển nhượng) đối với việc thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích 40 m^2 thuộc một phần thửa 418, tờ bản đồ số 132, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh;

2. Yêu cầu Ông Huỳnh Văn B và Bà Nguyễn Thị Thu C trả lại cho Bà Nguyễn Thị A và Ông Nguyễn Đức P số tiền 455.000.000 đ (bốn trăm năm mươi lăm triệu đồng).

Ông Huỳnh Văn B và Bà Nguyễn Thị Thu C (bị đơn) trình bày tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa như sau:

Ngày 04/12/2018, Ông Huỳnh Văn B và Bà Nguyễn Thị Thu C có chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị A phần đất có diện tích 40 m^2 thuộc một phần thửa đất số 418, tờ bản đồ số 132 xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh với giá thỏa thuận chuyển nhượng là 460.000.000 đ (bốn trăm sáu mươi triệu đồng).

Bà Nguyễn Thị A đã giao cho vợ chồng Ông Huỳnh Văn B và Bà Nguyễn Thị Thu C số tiền 455.000.000 đ (bốn trăn năm mươi lăm triệu đồng). Đồng thời Bà A sẽ phải đầu tư khoảng 5.000.000 đ (năm triệu đồng) để xây phần mống trên phần đất. Do đó, trong văn bản thỏa thuận chuyển nhượng và biên bản giao nhận tiền, hai bên có thỏa thuận ghi giá chuyển nhượng và số tiền đã giao nhận là 460.000.000 đ (bốn trăm sáu mươi triệu đồng). Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Ông Huỳnh Văn B và Bà Nguyễn Thị Thu C đã chỉ ranh giới khu đất chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị A. Tuy nhiên, khi Bà Nguyễn Thị A tiến hành xây dựng mống trên phần đất nhận chuyển nhượng thì diện tích khu đất còn lại chỉ có 24 m^2 nên Bà Nguyễn Thị A không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Từ đó, hai bên phát sinh tranh chấp.

Nay Bà Nguyễn Thị A khởi kiện thì vợ chồng Ông B và Bà A không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bởi vì hiện tại hoàn cảnh gia đình của Ông Huỳnh Văn B và Bà Nguyễn Thị Thu C quá khó khăn, không có tiền trả cho Bà Nguyễn Thị A và Ông Nguyễn Đức P, miếng đất mà vợ chồng Ông Huỳnh Văn B và Bà Nguyễn Thị Thu C đã giao cho Bà A có diện tích 24 m^2, chứ không phải là 20 m^2 theo nội dung trình bày của Bà Nguyễn Thị A.

Ông Nguyễn Đức P (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan) trình bày tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa như sau:

Tôi là chồng của Bà Nguyễn Thị A. Số tiền mà Bà A đã bỏ ra nhận chuyển nhượng của Ông Huỳnh Văn B và Bà Nguyễn Thị Thu C là tài sản chung của vợ chồng chúng tôi. Nay ý kiến của tôi cũng giống như ý kiến của Bà Nguyễn Thị A trong phần yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị A.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong trong quá trình giải quyết vụ án; phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án với nội dung đề nghị: Hội đồng xét xử tuyên xử: chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị A.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Nguyễn Thị A khởi kiện Ông Huỳnh Văn B và Bà Nguyễn Thị Thu C tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định của khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bất động sản tọa lạc tại huyện Bình Chánh, bị đơn cư trú tại huyện Bình Chánh. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh theo quy định tại điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 04/12/2018 giữa Ông Huỳnh Văn B và Bà Nguyễn Thị A có nội dung như sau: Ông Huỳnh Văn B chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị A phần đất có diện tích 5m x8m = 40 m^2 thuộc thửa đất số 418, tờ bản đồ số 132, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh với giá chuyển nhượng là 460.000.000 đ (bốn trăm sáu mươi triệu đồng).

[3] Theo sự xác nhận của các đương sự tại phiên tòa thì để thực hiện văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì Bà Nguyễn Thị A đã giao cho vợ chồng Ông Huỳnh Văn B và Bà Nguyễn Thị Thu C số tiền 455.000.000 đ (bốn trăm năm mươi lăm triệu đồng); Vợ chồng Ông Huỳnh Văn B và Bà Nguyễn Thị Thu C đã chỉ ranh giới khu đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị A. Nhưng khi Bà Nguyễn Thị A thực hiện việc xây dựng mống để xác định ranh đất thì phần đất mà Ông B và Bà C giao cho Bà A không đủ diện tích so với thỏa thuận ban đầu nên hai bên phát sinh tranh chấp.

[4] Điều 423 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: "Hủy bỏ hợp đồng

1. Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp sau đây:

a) Bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận;

b) Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng;

c) Trường hợp khác do luật quy định.

2. Vi phạm nghiêm trọng là việc không thực hiện đúng nghĩa vụ của một bên đến mức làm cho bên kia không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng.

3. Bên hủy bỏ hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc hủy bỏ, nếu không thông báo mà gây thiệt hại thì phải bồi thường".

Điều 425 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: "Hủy bỏ hợp đồng do không có khả năng thực hiện

Trường hợp bên có nghĩa vụ không thể thực hiện được một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ của mình làm cho mục đích của bên có quyền không thể đạt được thì bên có quyền có thể hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại".

Đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên xác lập là phần đất có diện tích 40 m^2 thuộc thửa đất số 418, tờ bản đồ số 132, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, bên chuyển nhượng không thực hiện việc giao đủ diện tích mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng. Do đó, Hội đồng xét xử nghĩ nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị A về việc yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 04/12/2018 giữa Ông Huỳnh Văn B (bên chuyển nhượng) và Bà Nguyễn Thị A (bên nhận chuyển nhượng) đối với việc thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích 40 m^2 thuộc một phần thửa 418, tờ bản đồ số 132, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh;

[5]. Điều 427 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: "Hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng

1. Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp.

2. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản.

Việc hoàn trả được thực hiện bằng hiện vật. Trường hợp không hoàn trả được bằng hiện vật thì được trị giá thành tiền để hoàn trả.

Trường hợp các bên cùng có nghĩa vụ hoàn trả thì việc hoàn trả phải được thực hiện cùng một thời điểm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

3. Bên bị thiệt hại do hành vi vi phạm nghĩa vụ của bên kia được bồi thường.

4. Việc giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này và luật khác có liên quan quy định.

5. Trường hợp việc hủy bỏ hợp đồng không có căn cứ quy định tại các điều 423, 424, 425 và 426 của Bộ luật này thì bên hủy bỏ hợp đồng được xác định là bên vi phạm nghĩa vụ và phải thực hiện trách nhiệm dân sự do không thực hiện đúng nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật này, luật khác có liên quan".

[6] Ông Nguyễn Đức P là chồng của Bà Nguyễn Thị A. Số tiền mà Bà Nguyễn Thị A đã bỏ ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Ông Huỳnh Văn B và Bà Nguyễn Thị Thu C là tài sản chung của vợ chồng Ông Nguyễn Đức P và Bà Nguyễn Thị A. Do đó, mọi quyền lợi liên quan trong vụ án này là của Bà Nguyễn Thị A và Ông Nguyễn Đức P.

[7] Theo sự xác nhận của Ông Huỳnh Văn B, Bà Nguyễn Thị Thu C và Bà Nguyễn Thị A thì Ông B và Bà C đã nhận của Bà A số tiền 455.000.000 đ (bốn trăm năm mươi lăm triệu đồng) trong việc thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên. Tại phiên tòa Bà Nguyễn Thị A xác định Bà A chỉ yêu cầu Ông Huỳnh Văn B và Bà Nguyễn Thị Thu C trả lại số tiền 455.000.000 đ (bốn trăm năm mươi lăm triệu đồng) đúng

với số tiền mà Bà Nguyễn Thị A đã giao cho vợ chồng Ông Huỳnh Văn B, Bà Nguyễn Thị Thu C.

[8] Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử nghĩ nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị A về việc buộc Ông Huỳnh Văn B và Bà Nguyễn Thị Thu C trả lại cho Bà Nguyễn Thị A và Ông Nguyễn Đức P số tiền 455.000.000 đ (bốn trăm năm mươi lăm triệu đồng) trả theo phương thức một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Văn B và Bà Nguyễn Thị Thu C trả lại cho Bà Nguyễn Thị A và Ông Nguyễn Đức P số tiền 455.000.000 đ (bốn trăm năm mươi lăm triệu đồng) nên Ông B và Bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Cụ thể là: 20.000.000 + 4% x 55.000.000 = 22.200.000 đ (hai mươi hai triệu hai trăm ngàn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 262, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 305, Điều 423, Điều 425 và Điều 427 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 27 của Nghi Quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị A đối với ông Huỳnh Văn Minh, Bà Nguyễn Thị Thu C:

1.1. Hủy bỏ Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 04/12/2018 giữa Ông Huỳnh Văn B (bên chuyển nhượng) và Bà Nguyễn Thị A (bên nhận chuyển nhượng) đối với việc thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích 40 m^2 thuộc một phần thửa 418, tờ bản đồ số 132, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh;

1.2. Ông Huỳnh Văn B và Bà Nguyễn Thị Thu C có trách nhiệm trả cho Bà Nguyễn Thị A và Ông Nguyễn Đức P số tiền 455.000.000 đ (bốn trăm năm mươi lăm triệu đồng).

Ông Huỳnh Văn B, Bà Nguyễn Thị Thu C và Bà Nguyễn Thị A, Ông Nguyễn Đức P thực hiện việc giao và nhận số tiền nêu trên theo phương thức thực hiện một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan Thi án dân sự có thẩm quyền

Trường hợp Ông Huỳnh Văn B, Bà Nguyễn Thị Thu C không thực hiện việc trả tiền thì Bà Nguyễn Thị A và Ông Nguyễn Đức P có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành việc Ông Huỳnh Văn B, Bà Nguyễn Thị Thu C trả tiền. Kể từ khi Bà Nguyễn Thị A và Ông Nguyễn Đức P có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Ông Huỳnh Văn B, Bà Nguyễn Thị Thu C chậm trả tiền thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thực hiện theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán

2. Về án phí:

2.1. Ông Huỳnh Văn B và Bà Nguyễn Thị Thu C chịu 22.200.000 đ (hai mươi hai triệu hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Hoàn trả lại cho Bà Nguyễn Thị A 11.200.000 đ (mười một triệu hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm là số tiền tạm ứng án phí mà Bà Nguyễn Thị A đã đóng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0002258 ngày 11/6/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Bình Chánh.

3. Quyền kháng cáo:

Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự, đại diện cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân khởi kiện không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Đối với trường hợp đương sự, đại diện cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân khởi kiện đã tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt khi Tòa án tuyên án mà không có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có 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 của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Hồ Thị Thanh Loan