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

Bản án số: 823/2017/DS-ST
Ngày 26 tháng 9 năm 2017.
"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 PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Liên Quân.**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Phạm Văn Chính.**

2. Bà **Nguyễn Thị Kim Liên.**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lê Bá Hùng Tâm** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân *huyện Hóc Môn,Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*: Bà **Lê Thị Mến** - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2017, tại Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 244/2016/TLST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2016 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 312/2017/QĐXXST-DS ngày 14/8/2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Lê M** - sinh năm: 1963. (có mặt)

Thường trú: 55 M, phường N, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Mạnh H** – sinh năm 1967. (có mặt)

Thường trú: G3F1, Văn Miếu, thành phố N, tỉnh Nam Định.

Theo giấy ủy quyền ngày 11/7/2016 của ông Trần Lê M.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Ông **Trần Văn Thành** - Luật sư của Văn phòng luật sư Thành Luật Sài Gòn thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Hoàng L** - sinh năm: 1962. (vắng mặt)

2.2. Bà **Huỳnh Thị H** – sinh năm: 1982. (vắng mặt)

Thường trú: Ấp 3, xã M, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Sơn Thị Sà Q** - sinh năm: 1979.

Thường trú: 55 55 M, phường N, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Lê M** - sinh năm: 1963.

Theo giấy ủy quyền ngày 19/7/2016 của bà Sơn Thị Sà Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 12/5/2016, đơn thay đổi nội dung khởi kiện ngày 04/8/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trần Lê M và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Mạnh H trình bày:

Ngày 04/9/2013, ông Trần Lê M có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay với ông Hoàng L và bà Huỳnh Thị H đối với lô đất có diện tích 150m^2, nằm trong phần đất có diện tích 1.650m^2, thuộc thửa đất số 786, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Ấp 3, xã Nhị Bình, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Linh và bà H với giá 320.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận sau khi việc chuyển nhượng hoàn tất, ông Linh, bà H cam kết thực hiện nghĩa vụ và có trách nhiệm làm thủ tục, giấy tờ để tách sổ và giao đất. Nhưng sau khi giao đủ tiền, ông Mạnh nhiều lần liên hệ, yêu cầu ông Linh, bà H phải giao đất và cung cấp giấy tờ đất để tiến hành thủ tục tách sổ thì ông Linh, bà H không thừa nhận đã bán phần đất trên cho ông Mạnh và thoái thác trách nhiệm.

Theo đơn khởi kiện, ông Mạnh yêu cầu Tòa án buộc ông Linh, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký. Tuy nhiên, trong quá trình khởi kiện, ông Mạnh nhận thấy việc giao kết hợp đồng giữa các bên đã không tuân thủ theo quy định của pháp luật về hình thức và ông Linh, bà H không có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nay ông Trần Lê M yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/9/2013 bị vô hiệu; buộc ông Hoàng L, bà Huỳnh Thị H phải trả lại cho ông Mạnh số tiền 320.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi.

Tại bản tự khai ngày 13/6/2016 và biên bản hòa giải ngày 12/7/2016, bị đơn ông Hoàng L và bà Huỳnh Thị H trình bày:

Ông Hoàng L và bà Huỳnh Thị H không có mua bán, chuyển nhượng đất hay giao nhận tiền với ông Trần Lê M. Các chữ viết, chữ ký có trên hợp đồng chuyển nhượng không phải là chữ viết, chữ ký của ông Linh, bà H. Do đó, ông Hoàng L và bà Huỳnh Thị H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Lê M.

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Lê M trình bày:

Bà Sơn Thị Sà Quệl có tham gia giao kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng cùng ông Trần Lê M với ông Hoàng L và bà Huỳnh Thị H. Do đó, bà Sà Quệl thống nhất với yêu cầu của ông Trần Lê M và không có ý kiến bổ sung.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải để các bên đương sự tiến hành việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Tuy nhiên, các bên đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến của mình, đồng thời bị đơn có đơn đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải. Vì vậy, vụ án được đưa ra xét xử theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, để Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

Tại phiên tòa, Luật sư Trần Văn Thành bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn xác định: căn cứ vào Giấy biên nhận ngày 28/8/2013 thể hiện ông Mạnh đã đặt cọc cho ông Linh 170.000.000 đồng và hẹn thanh toán số tiền 150.000.000 đồng còn lại khi giao kết hợp đồng mua bán. Ngày 04/9/2013 các bên ký kết hợp đồng mua bán đất và có thể hiện rõ số tiền chuyển nhượng là 320.000.000 đồng. Như vậy, có đủ cơ sở chứng minh ông Mạnh đã thanh toán đủ tiền cho ông Linh theo hợp đồng được ký kết. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc vợ chồng ông Linh thanh toán cho vợ chồng ông Mạnh tiền chuyển nhượng đất 320.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng dân sự: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng dân sự theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử áp dụng, tuân thủ đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, bị đơn vắng mặt không có lý do, đã không chấp hành quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: tại hồ sơ không có tài liệu nào thể hiện việc nguyên đơn giao tiền cho bị đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 320.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Quan hệ tranh chấp giữa ông Trần Lê M với ông Hoàng L và bà Huỳnh Thị H là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án; bị đơn hiện đang cư trú tại xã Nhị Bình, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án có thẩm quyền giải quyết là Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã niêm yết hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng bị đơn ông Hoàng L và bà Huỳnh Thị H vắng mặt không lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo đơn khởi kiện, ông Mạnh yêu cầu Tòa án buộc ông Linh, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 04/9/2013. Trong quá trình giải quyết vụ kiện, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/9/2013 bị vô hiệu; buộc ông Hoàng L, bà Huỳnh Thị H thanh toán cho ông Mạnh số tiền 320.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi. Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Do đó, Tòa án tiếp tục xem xét yêu cầu của nguyên đơn theo quy định của của pháp luật.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn: Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tiếp tục yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/9/2013 được giao kết giữa ông Trần Lê M và bà Sơn Thị Sà Q với ông Hoàng L và bà Huỳnh Thị H bị vô hiệu; buộc ông Hoàng L và bà Huỳnh Thị H thanh toán tiền chuyển nhượng đất 320.000.000 đồng cho ông Trần Lê M và bà Sơn Thị Sà Q.

Kèm theo đơn khởi kiện, nguyên đơn cung cấp cho Tòa án "Giấy biên nhận" ngày 28/8/2013 và "Hợp đồng mua bán sang nhượng đất ngày 04/9/2013" để chứng minh vợ chồng ông Hoàng L có chuyển nhượng 150 m^2 đất tại địa chỉ: 35/3A Ấp 3, xã Nhị Bình, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh cho vợ chồng ông Trần Lê M. Tại buổi hòa giải ngày 12/7/2016, ông Hoàng L và bà Huỳnh Thị H xác định không có giao dịch mua bán đất với ông Trần Lê M và bà Sơn Thị Sà Q, không thừa nhận có ký và viết chữ họ tên vào các tài liệu do nguyên đơn cung cấp cho Tòa án như phía nguyên đơn trình bày.

Trên cơ sở yêu cầu của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn có Quyết định trưng cầu giám định số: 01/2017/QĐ-TCGĐ ngày 09/02/2017 trưng cầu Phòng kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh giám định chữ ký và chữ viết ghi tên "Hoàng L" và "Huỳnh Thị H" có tại "Giấy biên nhận" ngày 28/8/2013 và "Hợp đồng mua bán sang nhượng đất ngày 04/9/2013" do ông Trần Lê M cung cấp.

Tại Kết luận giám định số: 384/KLGĐ-TT ngày 23/3/2017 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh kết luận: "…Chữ viết họ tên "Hoàng L" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1 (đã nêu ở mục 2.1) so với chữ viết của Hoàng L trên tài liệu dùng làm mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M8 (đã nêu ở mục 2.2) không do cùng một người viết ra; Chữ viết họ tên "Hoàng L" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A2 (đã nêu ở mục 2.1) so với chữ viết của Hoàng L trên tài liệu dùng làm mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M8 (đã nêu ở mục 2.2) do cùng một người viết ra".

Như vậy, theo kết luận giám định số: 384/KLGĐ-TT ngày 23/3/2017 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận chữ viết họ tên "Hoàng L" tại cuối trang 2 Hợp đồng mua bán sang nhượng đất ngày 04/9/2013 là do ông Hoàng L viết ra.

Hợp đồng mua bán sang nhượng đất ngày 04/9/2013 có nội dung:

"...Nay bên A (bên bán) đồng ý bán và sang nhượng 01 lô đất có diện tích 150 m^2 nằm trong khuôn viên đất có diện tích 1.650 m^2, số bản đồ 02, số thửa đất 786. Đất này do ông Hoàng L và bà Huỳnh Thị H đứng tên trong sổ đất đồng ý bán cho bên B (bên mua) là ông Trần Lê M và bà Sơn Thị Sà Q với số tiền là 320.000.000 (ba trăm hai mươi triệu đồng chẵn) sau khi đã thỏa thuận và thống nhất. Bên B sẽ giao đủ số tiền cho bên A thì lô đất 150 m^2 nằm trong khuôn viên đất nói trên sẽ hoàn toàn được sử dụng hợp pháp và kèm theo điều khoản sau:

Bên A sẽ có nghĩa vụ hỗ trợ mọi giấy tờ liên quan tới phần đất nói trên để cho bên B làm thủ tục tách sổ hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng, không gây khó khăn, đòi hỏi bất cứ điều gì."

Qua xem xét nội dung Hợp đồng mua bán sang nhượng đất ngày 04/9/2013 do ông Trần Lê M cung cấp có đủ cơ sở chứng minh: giữa ông Trần Lê M và bà Sơn Thị Sà Q có nhận chuyển nhượng của ông Hoàng L lô đất diện tích 150 m^2 nằm trong khuôn viên đất diện tích 1.650 m^2, tờ bản đồ 02, số thửa đất 786, tại Ấp 3, xã Nhị Bình, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Hoàng L và bà Huỳnh Thị H với giá 320.000.000 đồng. Và sau khi giao kết hợp đồng, ông Trần Lê M và bà Sơn Thị Sà Q đã thanh toán tiền cho ông Hoàng L theo hợp đồng. Tuy nhiên, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên giao kết không được công chứng, chứng thực là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Nên Hợp đồng mua bán sang nhượng đất ngày 04/9/2013 được giao kết giữa ông Trần Lê M và bà Sơn Thị Sà Q với ông Hoàng L bị vô hiệu.

Do giao dịch nêu trên giữa ông Trần Lê M và bà Sơn Thị Sà Q với ông Hoàng L bị vô hiệu, nên các bên có nghĩa vụ khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Trong vụ án này, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu được nhận lại tiền chuyển nhượng đã thanh toán cho phía bị đơn và không có yêu cầu bồi thường thiệt hại. Xét thấy, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, cần buộc bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan số tiền chuyển nhượng đất là 320.000.000 đồng.

[3] Ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có cơ sở, nên được chấp nhận. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp với các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, nên không được chấp nhận.

[4] Chi phí giám định: Theo Kết luận giám định số: 936/KLGĐ-TT ngày 22/8/2016 xác định chữ viết nội dung trên Hợp đồng mua bán sang nhượng đất ngày 04/9/2013 so với chữ viết của Hoàng L trên tài liệu dùng làm mẫu so sánh không do cùng một người viết ra, nên chi phí giám định 2.550.000 đồng ông Trần Lê M phải chịu; Theo Kết luận giám định số: 384/KLGĐ-TT ngày 23/3/2017 xác định chữ viết họ tên "Hoàng L" trên Hợp đồng mua bán sang nhượng đất ngày 04/9/2013 so với chữ viết của Hoàng L trên tài liệu dùng làm mẫu so sánh do cùng một người viết ra, nên chi phí giám định 2.550.000 đồng ông Hoàng L phải chịu. Trong quá trình giải quyết vụ kiện, ông Trần Lê M có dự nộp chi phí giám định,

nên ông Hoàng L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Lê M chi phí giám định 2.550.000 đồng.

[5] Về án phí: Án phí dân sự có giá ngạch bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 161 và Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

Áp dụng các Điều 122, Điều 124, Điều 134 và Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Lê M tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Hoàng L và bà Huỳnh Thị H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/9/2013 được giao kết giữa ông Trần Lê M và bà Sơn Thị Sà Q với ông Hoàng L đối với lô đất diện tích 150 m^2 nằm trong khuôn viên đất diện tích 1.650 m^2, thửa đất 786, tờ bản đồ 02, tại Ấp 3, xã Nhị Bình, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh bị vô hiệu.

Buộc ông Hoàng L và bà Huỳnh Thị H có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Lê M và bà Sơn Thị Sà Q số tiền 320.000.000 đ (ba trăm hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Hoàng L và bà Huỳnh Thị H đối với khoản tiền nêu trên cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng ông Hoàng L và bà Huỳnh Thị H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] Buộc ông Hoàng L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Lê M tiền chi phí giám định là 2.550.000đ (hai triệu, năm trăm năm mươi nghìn đồng).

[3] Về án phí: ông Hoàng L và bà Huỳnh Thị H phải chịu tiền án phí dân sự có giá ngạch 16.000.000đ (mười sáu triệu đồng), nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn trả lại cho ông Trần Lê M tiền tạm ứng án phí 8.000.000đ (tám triệu đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền số: AB/2014/0009134 ngày 02/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

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.

Các đương sự được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng 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 nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- VKSND huyện Hóc Môn;
- Chi cục THADS huyện Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Liên Quân