

Bản án số: 477/2024/DS-ST
Ngày: 24 - 7 - 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 QUẬN TÂN PHÚ - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Tuyết Nhung

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đình Thức
2. Bà Trần Quang Cảnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị An Thành - Thư ký Tòa án nhân dân Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thúy Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 499/2023/TLST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2023 về: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 449/2024/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 5 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 634/2024/QĐST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Mỹ H, sinh năm 1983; có mặt.

Địa chỉ: Chung cư S, số B N, phường A, quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Phan Phú Mỹ N, sinh năm 1982; vắng mặt.

Địa chỉ: 2 N, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn - bà Phạm Thị Mỹ H trình bày: Ngày 10/3/2022, bà Phạm Thị Mỹ H và bà Phan Phú Mỹ N có ký với nhau Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 414, tờ bản đồ số 14, diện tích 53,4 m² (4m x 13,45m) tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà N cam kết đã nhận chuyển nhượng thành công từ ông Võ Thành K và cam kết sẽ tách thửa, sang tên cho bà H.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà H đã giao đủ số tiền 500.000.000 đồng cho bà N theo Biên bản giao nhận tiền và hỗ trợ làm sổ ngày 10/3/2022. Để làm tin cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, bà N đã giao cho bà H bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất SỔP 090201, số vào sổ cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2404 QSDĐ/Q3 do Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/3/2000 do ông Nguyễn Văn P là chủ sở hữu. Tuy nhiên, bà N có nói với bà là ông Võ Thành K đang nhận chuyển nhượng thửa đất này từ ông P và bà N đang nhận chuyển nhượng của ông K, đồng thời bà N cũng đưa cho bà bản sao Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công 000908, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD 30/01/2019 tại Văn phòng C giữa ông Nguyễn Văn P với ông Võ Thành K và Giấy sang nhượng đất vĩnh viễn do ông Võ Thành K ký nhưng không có ngày tháng và không có tên người nhận chuyển nhượng.

Theo cam kết tại Biên bản giao nhận tiền và hỗ trợ làm sổ ngày 10/3/2022 thì bà N cam kết hỗ trợ làm sổ (06 lô đất thuộc thửa đất trên cho ông Nguyễn Công D) và bà N sẽ thực hiện xong thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H trong vòng 06 tháng kể từ ngày ký văn bản. Tuy nhiên đến nay đã hết thời hạn từ lâu nhưng bà N vẫn không thực hiện thủ tục công chứng và sang tên cho bà như thoả thuận.

Sau khi tìm hiểu bà biết được tính đến thời điểm hiện nay ông K vẫn chưa thực hiện được thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do nhận thấy việc bà N không đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng cho bà H như thoả thuận nên bà H yêu cầu bà N trả lại số tiền đã nhận nhưng đến thời điểm hiện nay bà N chỉ mới trả lại cho bà 50.000.000 đồng.

Nay bà khởi kiện yêu cầu bà Phan Phú Mỹ N trả lại số tiền 450.000.000 đồng đã nhận theo Biên bản giao nhận tiền và hỗ trợ làm sổ ngày 10/3/2022 vì thửa đất số 414, tờ bản đồ số 14, diện tích 53,4 m² (4m x 13,45m) tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2404 QSDĐ/Q3 do Ủy ban nhân dân huyện B, Thành Phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/3/2000) không thuộc quyền sở hữu của bà N nên bà N không thực hiện được việc chuyển nhượng, tách thửa, sang tên theo như cam kết chuyển nhượng như đã thoả thuận. Yêu cầu thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tòa án nhân dân quận Tân Phú đã tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nhận, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải để các đương sự giải quyết tranh chấp. Tuy nhiên, bị đơn bà Phan Phú Mỹ N không có mặt tại Tòa án nên Tòa án tiến hành lập biên bản về phiên họp kiểm tra việc giao nhận, tiếp cận, công khai chứng cứ và biên bản về việc không tiến hành hòa giải được, đưa vụ án ra xét xử theo luật định.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như trên.

- Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa mà không có lý do chính đáng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- + Về tố tụng: Qua nghiên cứu hồ sơ thấy rằng việc thụ lý vụ án cũng như quá trình xây dựng hồ sơ, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đều tuân theo đúng pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án theo đúng quy định của Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, có cơ sở xác định giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền 450.000.000 đồng từ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền từ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên có cơ sở xác định đây là vụ án “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Bị đơn đang cư trú tại quận T nên Tòa án nhân dân quận Tân Phú thụ lý giải quyết vụ án dân sự là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về thủ tục xét xử vắng mặt đương sự: Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ bà Phan Phú Mỹ N theo quy định tại Điều 179 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nhưng bà N vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xét xử vắng mặt bà N.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét bà Phạm Thị Mỹ H yêu cầu bà Phan Phú Mỹ N trả lại số tiền 450.000.000 đồng từ giao dịch chuyển nhượng Thửa đất số 414, tờ bản đồ số 14, diện tích 53,4 m² (4m x 13,45m) tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử xét:

Tại Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/2022 và Biên bản giao nhận tiền và hỗ trợ làm sổ (không ghi ngày tháng năm) giữa bà Phạm Thị Mỹ H và bà Phan Phú Mỹ N thể hiện việc bà N và bà H thỏa thuận việc bà N chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 414, tờ bản đồ số 14, diện tích 53,4 m² (4m x 13,45m) tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Bà Phạm Thị Mỹ H đã giao đủ cho bà Phan Phú Mỹ N số tiền 500.000.000 đồng nhưng bà N vẫn chưa làm thủ tục công chứng sang tên cho bà H và cũng chưa giao thửa đất trên cho bà H. Do nhận thấy thửa đất trên không thuộc quyền sở hữu của bà N nên bà H đã yêu cầu bà N trả lại số tiền 500.000.000 đồng nhưng bà N chỉ trả được 50.000.000 đồng, số tiền còn lại là 450.000.000 đồng đến nay bà N vẫn chưa thanh toán.

Tại Công văn số 2885/CNBC-LT ngày 29/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho biết: “Thửa đất số 414, tờ bản đồ số 14 (tài liệu 02/CT-UB), xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận số 2404/QSDĐ/Q3 ngày 02/3/2000 cho Hộ bà Nguyễn Thị H1. Đăng ký biến động thay đổi chủ sử dụng do chuyển nhượng cho bà Lê Thị Kim O. Đăng ký biến

động thay đổi chủ sử dụng do chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn P, được cập nhật ngày 27/11/2017 trên trang 04 của Giấy chứng nhận. Đăng ký biến động thay đổi chủ sử dụng do chuyển nhượng cho ông Võ Thành K, được cập nhật ngày 01/02/2021 trên trang 04 của Giấy chứng nhận.”

Tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, có hiệu lực thi hành ngày 01/7/2014 quy định về điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất: *“Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:*

a) Có Giấy chứng nhận...”

Tại khoản 2 Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Nội dung hợp đồng về quyền sử dụng đất không được trái với quy định về mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.”*

Từ những nhận định trên cho thấy, tại thời điểm bà Phan Phú Mỹ N ký giao dịch chuyển nhượng Thửa đất trên cho bà Phạm Thị Mỹ H thì bà Phan Phú Mỹ N không phải là chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất nêu trên, không đủ điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, có hiệu lực thi hành ngày 01/7/2014. Nội dung thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên giữa bà Phạm Thị Mỹ H và bà Phan Phú Mỹ N là trái với quy định về quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai được quy định tại khoản 2 Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, giao dịch dân sự giữa bà Phạm Thị Mỹ H và bà Phan Phú Mỹ N là vi phạm điều cấm của luật được quy định tại Điều 122, Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có cơ sở xác định giao dịch dân sự trên là vô hiệu.

Tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

“1. 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.

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

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.”

Về xử lý giao dịch dân sự vô hiệu: Bà Phạm Thị Mỹ H yêu cầu bà Phan Phú Mỹ N trả lại toàn bộ số tiền mà bà N đã nhận của bà H là 450.000.000 đồng, thanh toán một lần khi Bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở. Ngoài ra, bà H không có yêu cầu gì khác nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2] Xét giao dịch chuyển nhượng thửa đất trên giữa bà Phạm Thị Mỹ H và bà Phan Phú Mỹ N không liên quan đến ông Nguyễn Văn P, ông Võ Thành K và ông Nguyễn Công D. Bà Phạm Thị Mỹ H cũng không có yêu cầu gì đối với ông K, ông P, ông D nên không có cơ sở đưa ông Nguyễn Văn P, ông Võ Thành K và

ông Nguyễn Công D vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của bà Phạm Thị Mỹ H được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bà Phan Phú Mỹ N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 22.000.000 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Hoàn trả cho bà Phạm Thị Mỹ H số tiền tạm ứng án phí là 11.000.000 đồng mà bà H đã nộp theo Biên lai thu số: AA/2023/0006902 ngày 17/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4]. Nội dung phát biểu ý kiến tại phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 68, Điều 179, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 357, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành ngày 01/7/2014; Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Mỹ H.

- Tuyên bố giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng Thửa đất số 414, tờ bản đồ số 14, diện tích 53,4 m² (4m x 13,45m) tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/3/2022 và Biên bản giao nhận tiền và hỗ trợ làm sổ (không ghi ngày tháng năm) giữa bà Phạm Thị Mỹ H và bà Phan Phú Mỹ N là vô hiệu.

- Buộc bà Phan Phú Mỹ N có trách nhiệm thanh toán cho bà Phạm Thị Mỹ H số tiền 450.000.000 đồng (*Bốn trăm năm mươi triệu đồng*) phát sinh từ giao dịch giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng Thửa đất số 414, tờ bản đồ số 14, diện tích 53,4 m² (4m x 13,45m) tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/3/2022 và Biên bản giao nhận tiền và hỗ trợ làm sổ (không ghi ngày tháng năm).

- Phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán: Thanh toán một lần khi Bản án này có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phan Phú Mỹ N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 22.000.000 đồng (Hai mươi hai triệu đồng).

- Hoàn trả cho bà Phạm Thị Mỹ H toàn bộ số tiền tạm ứng án phí là 11.000.000 đồng (Mười một triệu đồng) mà bà H đã nộp theo Biên lai thu số: AA/2023/0006902 ngày 17/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Quyền kháng cáo, kháng nghị: Phạm Thị Mỹ H có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Phan Phú Mỹ N được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ hoặc niêm yết bản án. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên trực tiếp được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

5. Trường hợp bản án 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân TP. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, TP. HCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, TP. HCM;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

Trần Thị Tuyết Nhung