

Bản án số: 810/2018/DS-ST
Ngày: 05/11/2018
*“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 H – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Chung Cảnh Long

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Văn Chính
2. Bà Nguyễn Thị Kim Liên

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Võ Công Danh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Hiếu – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 396/2016/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2016 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 257/2018/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 282/2018/QĐST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lương K, sinh năm: 1959 (có mặt)

Địa chỉ: 401/20 Lê Văn Thọ, phường 9, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Nguyễn Vương Khánh D, sinh năm: 1983

Địa chỉ: 135/7 Tân Thới 2, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Vương Khánh D :

Bà Vương Thị Thùy Tr, sinh năm: 1974 (vắng mặt)

(Văn bản ủy quyền ngày 03/10/2018)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Tống Thị Kim L, sinh năm: 1972 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 401/20 Lê Văn Thọ, phường 9, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lương K trình bày:

Ngày 15/10/2015, ông K và ông Nguyễn Vương Khánh D ký hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng, ông D chuyển nhượng cho ông K phần đất có diện tích 119m² thuộc một phần thửa 200, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 00464 ngày 10/7/2010 của Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Dương Quốc V, cập nhật biến động ngày 28/12/2012 cho ông D; giá trị chuyển nhượng phần đất trên là 250.000.000 đồng. Cùng ngày, ông K đã trả đủ cho ông D số tiền nhận chuyển nhượng là 250.000.000 đồng theo Vi bằng giao nhận tiền tại Văn phòng thừa phát lại huyện H. Theo thỏa thuận, trong vòng 4,5 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, ông D phải tiến hành ký hợp đồng công chứng và xin giấy phép xây dựng cho ông K. Sau khi hết thời hạn thỏa thuận nêu trên, ông D không tiến hành công chứng hợp đồng cũng như xin giấy phép xây dựng cho ông K mặc dù ông K đã nhiều lần yêu cầu ông D tiến hành tiếp tục hợp đồng nhưng ông D vẫn không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Vì ông D đã vi phạm hợp đồng, ông K yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và ông Nguyễn Vương Khánh D ký ngày 15/10/2015 về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 119m² thuộc một phần thửa 200, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 00464 ngày 10/7/2010 của Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Dương Quốc V, cập nhật biến động ngày 28/12/2012 cho ông D. Đồng thời, ông K yêu cầu Tòa án buộc cá nhân ông Nguyễn Vương Khánh D trả lại cho ông K số tiền nhận chuyển nhượng là 250.000.000 đồng, trả làm một lần khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Ông K tự nguyện không yêu cầu ông D bồi thường thiệt hại cũng như trả lãi.

Hiện tại, phần đất nêu trên do ông Nguyễn Vương Khánh D trực tiếp quản lý.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lương K có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung yêu cầu bồi thường thiệt hại. Trong thời gia xem xét đơn khởi kiện bổ sung, ông Lương K đã tự nguyện rút lại đơn khởi kiện bổ sung nên Tòa án không xem xét giải quyết.

Ông Lương K tự nguyện chịu tất cả chi phí tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản tự khai đề ngày 14/3/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tống Thị Kim L trình bày:

Bà L là vợ ông Lương K. Việc ông K dùng số tiền 250.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Vương Khánh D thì bà L

không có ý kiến. Bà L xác nhận số tiền 250.000.000 đồng mà ông K dùng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Vương Khánh D là số tiền riêng của ông K, không liên quan đến bà L.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành triệu tập ông Nguyễn Vương Khánh D hợp lệ nhưng ông D vẫn vắng mặt không có lý do nên vụ án không tiến hành hòa giải được và vụ án được đưa ra xét xử công khai.

Phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện H:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử: Thẩm phán thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn đúng quy định của pháp luật. Việc cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Xác định đúng người tham gia tố tụng. Quyết định đưa vụ án ra xét xử đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử thực hiện đúng quyền hạn theo quy định của pháp luật.

- Về chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định pháp luật, tuân theo nội quy phiên tòa. Đương sự có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi tố tụng dân sự.

- Về giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, 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: Xét đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Lương K, Hội đồng xét xử nhận thấy đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và đối tượng tranh chấp là bất động sản tại huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện H theo điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về tố tụng : Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện H đã tiến hành thủ tục tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ đối với ông Nguyễn Vương Khánh D và bà Vương Thị Thùy Tr nhưng ông D, bà Tr vẫn vắng mặt không có lý, bà Tổng Thị Kim L có đơn xin xét xử vắng mặt do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại điểm b, d khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu của đương sự:

Xét yêu cầu của nguyên đơn Lương K: Căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/10/2015 về việc ông K nhận chuyển

nhượng của ông D phần đất có diện tích 119m² thuộc một phần thửa 200, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 00464 ngày 10/7/2010 của Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Dương Quốc V, cập nhật biến động ngày 28/12/2012 cho ông D; giá trị chuyển nhượng phần đất trên là 250.000.000 đồng và Vi bằng giao nhận tiền tại Văn phòng thừa phát lại huyện H ngày 15/10/2015. Theo thỏa thuận tại khoản 4 và khoản 6 Điều 3 của hợp đồng thì trong vòng 4,5 tháng ông D phải ký hợp đồng công chứng và xin giấy phép xây dựng cho ông K. Tuy nhiên đã quá thời hạn nêu trên, ông D vẫn không chịu thực hiện theo hợp đồng mặc dù ông K đã nhiều lần liên hệ để hoàn tất thủ tục công chứng là đã vi phạm hợp đồng. Nay, ông Lương K yêu cầu hủy hợp đồng nêu trên và trả lại tiền mà ông D đã nhận chuyển nhượng là 250.000.000 đồng, trả làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật; ông K tự nguyện không yêu cầu ông D bồi thường thiệt hại cũng như trả tiền lãi. Các tình tiết trên, Tòa án đã thông báo đến cho ông D nhưng ông D vẫn không có ý kiến phản hồi nên Tòa án căn cứ vào Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định các tình tiết trên là sự thật.

Xét, Hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/10/2015 về việc ông K nhận chuyển nhượng của ông D phần đất có diện tích 119m² thuộc một phần thửa 200, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 00464 ngày 10/7/2010 của Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Dương Quốc V, cập nhật biến động ngày 28/12/2012 cho ông D chưa được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Tuy hợp đồng trên đã được thực hiện một phần lớn nhưng không có bên nào yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do đó, hợp đồng trên vô hiệu do không tuân thủ về hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 129 và Điều 407 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Theo quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 4 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015:

“Điều 131: Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

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 giá trị thành tiền để hoàn trả.

3.

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

Nay ông K yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/10/2015 về việc ông K nhận chuyển nhượng của ông

D phần đất có diện tích 119m² thuộc một phần thửa 200, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 00464 ngày 10/7/2010 của Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Dương Quốc V, cập nhật biến động ngày 28/12/2012 cho ông D và yêu cầu cá nhân ông D trả lại tiền mà ông D đã nhận chuyển nhượng là 250.000.000 đồng, trả làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật; ông K tự nguyện không yêu cầu ông D bồi thường thiệt hại và trả lãi là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét ông Lương K tự nguyện chịu tất cả chi phí tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án ghi nhận.

[4] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông D phải chịu án phí là 250.000.000 đồng x 5% = 12.500.000 đồng (mười hai triệu năm trăm đồng);
- Ông K không phải chịu án phí, hoàn tiền tạm ứng án phí cho ông Lương Khánh.

Bởi các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; điểm b, d khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 273; Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Khoản 2 Điều 129; Điều 131; Điều 407; Điều 502; Điều 468 Bộ Luật dân sự năm 2015;
- Điều 167 Luật đất đai năm 2013;
- Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội và Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương K và ông Nguyễn Vương Khánh D ký ngày 15/10/2015 về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 119m² thuộc một phần thửa 200, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 00464 ngày 10/7/2010 của Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Dương Quốc V, cập nhật biến động ngày 28/12/2012 cho ông Nguyễn Vương Khánh D là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Vương Khánh D trả cho ông Lương K số tiền đã nhận là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng); việc trả nợ thực hiện một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông K cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông D 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. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Vương Khánh D phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 12.500.000 đồng (mười hai triệu năm trăm ngàn đồng).

- Hoàn tiền tạm ứng án phí 6.250.000 đồng (sáu triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) cho ông Lương K theo biên lai thu tiền số AA/2014/0009885 ngày 18/10/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. 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 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 được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án. Trường hợp vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày tổng đạt được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND TPHCM
- VKSND H. H;
- Chi cục THADS H. H;
- Đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ

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

Chung Cảnh Long