

Bản án số: 511/2022/DS-ST
Ngày: 28 - 9 - 2022
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN 12, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Điệp.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Võ Văn Tốt;

Ông Nguyễn Thanh Tùng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Kim Thu là Thư ký Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Yến Hoà - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2022, tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 558/2020/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2020 về: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 726/2022/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 876/2022/QĐST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu H; Địa chỉ: xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh - Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn D; Địa chỉ: phường T, quận T1 (nay là thành phố T1), Thành phố Hồ Chí Minh - Vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Công ty TNHH Địa ốc Đ; Địa chỉ: phường T, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn D, Chức danh: Tổng giám đốc; Địa chỉ: phường T, quận T1 (nay là thành phố T1), Thành phố Hồ Chí Minh - Vắng mặt.

3.2. Ông Vi Phương Q; Địa chỉ: xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Thu H; Địa chỉ: xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy uỷ quyền số công chứng: 008438, quyển số 03, lập ngày 25 tháng 8 năm 2021 tại Văn phòng công chứng Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh) - Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 21 tháng 10 năm 2020, bà Nguyễn Thị Thu H là nguyên đơn trình bày:

Ngày 27/11/2018, bà và ông Nguyễn Văn D có ký: “Hợp đồng góp vốn và hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số 04/HĐHCN-2018 về việc ông Nguyễn Văn D hứa chuyển nhượng cho bà một nền đất có mã số 04 (đính kèm bản vẽ sơ đồ), diện tích 68m² thuộc thửa 801, 802, 803 tờ bản đồ số 25, phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo hợp đồng, ông D cam kết thời gian ra sổ riêng là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Tổng giá trị chuyển nhượng là 1.405.000.000 đồng. Việc thanh toán chia làm 03 đợt: Đợt 1 thanh toán 60% tương đương 843.000.000 đồng; đợt 2 thanh toán 100.000.000 đồng khi bên A làm xong đường, đổ đá, cống thoát nước, bó vỉa; đợt 3 thanh toán 462.000.000 đồng khi bên A hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sang tên cho bên B. Nếu sau 12 tháng bên A không ra được sổ như cam kết thì sẽ phải trả lại số tiền gốc và tiền chênh lệch cho bên B là 1.500.000 đồng/m².

Thực hiện theo hợp đồng, ngày 27/11/2018 bà H đã thanh toán số tiền đợt 1 cho ông D là 843.000.000 đồng. Tuy nhiên đến nay đã quá thời hạn 12 tháng nhưng ông D chưa hoàn thiện hạ tầng, chưa bàn giao nền đất cũng như chưa tách thửa, chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Nhiều lần bà liên hệ yêu cầu ông D giao đất hoặc trả lại tiền nhưng ông D không trả lời mà còn có thái độ đe dọa bà. Bà H được biết toàn bộ thửa đất 803 thuộc quyền sử dụng của ông D đã chuyển nhượng cho người khác.

Bà Nguyễn Thị Thu H khởi kiện yêu cầu:

Chấm dứt “Hợp đồng góp vốn và hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số 04/HĐHCN-2018 ngày 27/11/2018 ký giữa bà và ông Nguyễn Văn D. Buộc ông Nguyễn Văn D phải:

Trả lại cho bà số tiền đã nhận là 843.000.000 đồng.

Phạt vi phạm theo điều 5 của hợp đồng với số tiền là: 68m² x 1.500.000 đồng/m² = 102.000.000 đồng.

Buộc ông D phải chịu tiền lãi chậm thanh toán với lãi suất 10%/năm tính từ ngày 27/11/2019 đến ngày 16/10/2020 tạm tính là 10 tháng: (843.000.000 đồng + 102.000.000 đồng) x 10%/năm x 10 tháng = 78.750.000 đồng.

Tổng cộng số tiền ông D phải trả cho bà H là: 1.023.750.000 đồng và tiếp tục tính lãi đến khi trả hết nợ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Thu H trình bày: “Hợp đồng góp vốn và hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất” nêu trên mặc dù đóng dấu của Công ty TNHH Địa ốc Đ nhưng người đứng tên ký hợp đồng là cá nhân ông Nguyễn Văn D và ông D cũng là người nhận tiền của bà. Số tiền 843.000.000 đồng là tiền của bà và chồng là ông Vi Phương Q. Bà H thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Toà án tuyên bố “Hợp đồng góp vốn và hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số 04/HĐHCN-2018 ngày 27/11/2018 ký giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn D và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thu H vô hiệu. Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Buộc ông Nguyễn Văn D phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền đã nhận là 843.000.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn D phải bồi thường cho bà Nguyễn Thị Thu H tiền lãi của số tiền 843.000.000 đồng với lãi suất theo quy định của pháp luật là 10%/năm tính từ

ngày 27/11/2018 tạm tính đến ngày 12/8/2022 là: 843.000.000 đồng x 10%/năm x 44 tháng = 309.100.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông D phải trả cho bà H là: 1.152.100.000 đồng (Một tỷ, một trăm năm mươi hai triệu, một trăm nghìn đồng). Ngoài ra, ông D còn phải tiếp tục trả lãi đến ngày xét xử sơ thẩm.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Địa ốc Đ đã được Tòa án tổng đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án và triệu tập hợp lệ nhưng vẫn không có mặt tại Tòa án để làm bản tự khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, ông Vi Phương Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có cùng ý kiến với nguyên đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thu H trình bày: Trong hợp đồng hai bên ký kết, nền đất chuyển nhượng có mã số 04 (đính kèm bản vẽ sơ đồ), diện tích 68m² thuộc thửa 801, 802, 803 tờ bản đồ số 25, phường Thới An, Quận 12. Theo ông D cho biết thì việc ghi tên cả ba thửa đất vào hợp đồng là do lúc đó ông đang xin quy hoạch cả ba thửa đất làm dự án, còn nền đất chuyển nhượng cho bà H là thuộc thửa 803 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ CH06701 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 25/01/2017, cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Văn D ngày 22/3/2018. Ông D đã cung cấp cho bà bản sao Giấy chứng nhận nêu trên và ông cũng ký xác nhận vào vị trí nền đất chuyển nhượng cho bà theo Bản mô hình phân lô đính kèm hợp đồng. Bà H xác nhận là nền đất bà nhận chuyển nhượng có mã số 04 (đính kèm Bản mô hình phân lô) là thuộc thửa số 803 tờ bản đồ số 25, tại thời điểm chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng của ông D. Còn vị trí thực tế ngoài hiện trường do ông D chưa giao đất nên bà không biết chính xác. Nay bà H vẫn giữ yêu cầu Tòa án tuyên bố “Hợp đồng góp vốn và hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số 04/HĐHCN-2018 ngày 27/11/2018 ký giữa ông Nguyễn Văn D và bà là vô hiệu. Yêu cầu cá nhân ông Nguyễn Văn D phải trả lại cho bà số tiền đã nhận là 843.000.000 đồng, trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Bà H rút yêu cầu ông Nguyễn Văn D phải bồi thường thiệt hại tương ứng với mức lãi suất 10%/năm của số tiền 843.000.000 đồng tính từ ngày 27/11/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vi Phương Q do bà Nguyễn Thị Thu H là đại diện theo ủy quyền có cùng ý kiến với nguyên đơn.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Địa ốc Đ do ông Nguyễn Văn D đại diện theo pháp luật vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12 tham gia phiên tòa 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 quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán xác định đúng quan hệ tranh chấp, chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về thu thập chứng cứ; cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng; quyết định đưa vụ án ra xét xử và chuyển hồ sơ cho Viện Kiểm sát đúng thời hạn; đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định về phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng quy định tại Điều 70, Điều 72, Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Ngày 27/11/2018, ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Thu H có thoả thuận với nhau về việc mua bán 01 nền đất ký hiệu số 04 có diện tích 68m² (theo sơ đồ phân lô tự vẽ) trên các thửa số 801, 802, 803 tờ bản đồ số 25 tại địa chỉ phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Thu H ký hợp đồng nêu trên thì thửa đất số 802 đang thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn D1 (Theo công văn số 3805/CNQ12-LT ngày 06/4/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Quận 12). Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không xác định được vị trí nền số 04 trên bản đồ phân lô tự vẽ cũng như trên thực địa là thuộc thửa nào. Tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày nền số 04 thuộc thửa 803 nhưng không xuất trình được chứng cứ. Do đó, để có cơ sở giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án triệu tập ông Nguyễn Văn D1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ hồ sơ vụ án thể hiện giữa ông Nguyễn Văn D (Bên A) và bà Nguyễn Thị Thu H (Bên B) có ký “Hợp đồng góp vốn và hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số 04/HĐHCN-2018 ngày 27/11/2018. Tuy có tên là hợp đồng góp vốn, đóng dấu giáp lai và dấu pháp nhân Công ty TNHH Địa ốc Đ vào chữ ký của ông Nguyễn Văn D ở trang cuối của hợp đồng, nhưng qua xem xét thì toàn bộ nội dung hợp đồng không thể hiện việc góp vốn mà thể hiện việc ông Nguyễn Văn D chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu H 01 (một) nền đất có mã số 04, diện tích 68m² (đính kèm bản vẽ sơ đồ) thuộc các thửa đất số 801, 802, 803, tờ bản đồ số 15 tại phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 1.405.000.000 đồng. Do ông Nguyễn Văn D không thực hiện theo thoả thuận nên bà Nguyễn Thị Thu H khởi kiện. Vì vậy, xác định đây là vụ án dân sự về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Theo “Hợp đồng góp vốn và hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số 04/HĐHCN-2018 ngày 27/11/2018 thì đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tại phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Theo kết quả xác minh của Công an phường T, thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Nguyễn Văn D có đăng ký thường trú tại địa chỉ: phường T, thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng không ở địa phương, không liên lạc được. Như vậy, tại thời điểm ký kết “Hợp đồng góp vốn và hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 27/11/2018 với bà Nguyễn Thị Thu H, bị đơn cung cấp địa chỉ thường trú tại phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn không biết địa chỉ nào khác của bị đơn, nên căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 5 và khoản 1 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05 tháng 5 năm 2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, có cơ sở xác định đơn khởi kiện của nguyên đơn đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú cuối cùng của bị đơn mà người khởi kiện biết được gần nhất, tính đến thời điểm khởi kiện và được cơ quan có thẩm quyền cấp, xác nhận. Căn cứ điểm e khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự và điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05 tháng 5 năm 2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì việc ông Nguyễn Văn D thay đổi nơi cư trú gắn với việc thực hiện quyền, nghĩa vụ trong hợp đồng đã ký mà không thông báo

cho nguyên đơn biết về nơi cư trú mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40 Bộ luật Dân sự 2015 được coi là cố tình giấu địa chỉ, nên xác định bị đơn có nơi cư trú cuối cùng tại địa chỉ phường T, quận T1 (nay là thành phố T1), Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn D và Công ty TNHH Địa ốc Đ do ông Nguyễn Văn D là đại diện theo pháp luật vắng mặt. Trước khi mở phiên Tòa, ông Nguyễn Văn D hai lần có đơn xin gia hạn với lý do bị rối loạn tiền đình, sốt xuất huyết, nhưng sau đó không đến Tòa án theo triệu tập, cũng không cung cấp các tài liệu, chứng cứ chứng minh việc vắng mặt vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn. Ông Nguyễn Văn D và Công ty TNHH Địa ốc Đ không có lời khai và không giao nộp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ để thể hiện sự phản đối yêu cầu của nguyên đơn khi được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng tại địa chỉ cư trú cuối cùng của ông D và tại địa chỉ của Công ty TNHH Địa ốc Đ đăng ký tại Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp có mã số 0315084846, công khai trên cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp - Bộ Kế hoạch và Đầu tư tại địa chỉ: <https://dichvuthongtin.dkqd.gov.vn/inf/Forms/Products/ProductCatalog.aspx?h=f2f2>, truy cập lúc 10 giờ 28 phút ngày 28/9/2022 (quy định tại khoản 3 Điều 3, khoản 1 Điều 36 Nghị định số 01/2021/NĐ-CP ngày 04/01/2021 của Chính phủ về đăng ký doanh nghiệp). Như vậy, ông Nguyễn Văn D và Công ty TNHH Địa ốc Đ đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại khoản 2 và khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự và lấy yêu cầu khởi kiện, lời khai của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để xem xét giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Về ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 12 yêu cầu Tòa án triệu tập ông Nguyễn Văn D1 là chủ sử dụng thửa đất số 802 tờ bản đồ số 25 tại thời điểm chuyển nhượng, để tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử thấy rằng, phía nguyên đơn đã thừa nhận nền đất có mã số 04 (đính kèm Bản mô hình phân lô), diện tích 68m² mà bà H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D là thuộc thửa số 803 tờ bản đồ số 25 theo bản vẽ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ CH06701 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 25/01/2017, cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Văn D ngày 22/3/2018 (do ông D cung cấp cho bà H). Theo giấy chứng nhận nêu trên và các bản đồ hiện trạng vị trí được phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 12 kiểm tra nội nghiệp ngày 01/8/2016 và ngày 28/5/2020 thì thấy rằng ba thửa đất nằm liền kề nhau theo hướng Bắc - Nam có thứ tự là thửa 801, 802, 803. Trong đó, thửa 803 nằm trong cùng, có cạnh phía Bắc (tương ứng với ranh AG tại bản đồ hiện trạng vị trí ngày 28/5/2020) tiếp giáp với thửa 802, cạnh phía Nam (tương ứng với ranh CDE tại bản đồ hiện trạng vị trí ngày 28/5/2020) tiếp giáp với phần đất trống, cạnh phía Tây (tương ứng với ranh ABC tại bản đồ hiện trạng vị trí ngày 28/5/2020) dài 24,95m tiếp giáp với đường bê tông. Đối chiếu bản vẽ trên với Bản mô hình phân lô đính kèm hợp đồng thì vị trí nền đất có mã số 04 mà ông D ký xác nhận chuyển nhượng cho bà H có chiều rộng là 04m, cách ranh cạnh phía Nam của thửa 803 là 13,49m (5,49m+4m+4m). Tính từ ranh cạnh phía Nam của thửa 803 đến hết nền đất có mã số 04 là 17,49m (13,49m+4m). Như vậy nền đất có mã số 04 hoàn toàn thuộc thửa số 803, tờ bản đồ số 25 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn D tại thời điểm chuyển nhượng, nên việc triệu tập ông Nguyễn Văn D1 là chủ sử dụng thửa đất số 802 tờ bản đồ số 25

để tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không cần thiết.

[6] Về việc nguyên đơn yêu cầu Toà án tuyên bố “Hợp đồng góp vốn và hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số 04/HĐHCN-2018 ngày 27/11/2018 giữa ông Nguyễn Văn D (Bên A) và bà Nguyễn Thị Thu H (Bên B) vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy, về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo quy định tại khoản 2 Điều 119 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì: *“Trường hợp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực, đăng ký thì phải tuân theo quy định đó”*. Theo đó, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này”*. Như vậy, hợp đồng nêu trên không được công chứng hoặc chứng thực là vi phạm quy định về hình thức. Theo thoả thuận thì phía bà Nguyễn Thị Thu H mới thanh toán số tiền 843.000.000 đồng trên tổng số tiền phải thanh toán 1.405.000.000 đồng là chưa được 2/3 nghĩa vụ thanh toán nên không có cơ sở công nhận hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự. Ngoài ra, theo hợp đồng nêu trên thì ông D xác định khu đất đang tiến hành thủ tục xin chuyển thổ cư và duyệt 1/500, làm cơ sở hạ tầng. Tuy nhiên, theo văn bản số 4809/UBND-TNMT ngày 20/7/2022 của Ủy ban nhân dân Quận 12 thì đến thời điểm hiện nay Ủy ban nhân dân Quận chưa thoả thuận phương án đầu tư hạ tầng kỹ thuật và chưa được phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đối với các thửa đất nêu trên. Như vậy, nền đất mà ông D chuyển nhượng cho bà H nằm trong các thửa đất phân lô không đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 khi chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, quy hoạch chi tiết 1/500, chưa được chấp thuận phương án đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

[7] Từ những nhận định và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy “Hợp đồng góp vốn và hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số 04/HĐHCN-2018 ngày 27/11/2018 giữa ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Thu H đã vi phạm điều cấm của luật nên căn cứ vào các Điều 122, Điều 123 và Điều 407 của Bộ luật dân sự năm 2015 tuyên bố hợp đồng nêu trên vô hiệu theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thu H là có cơ sở chấp nhận.

[8] Về yêu cầu của nguyên đơn buộc cá nhân ông Nguyễn Văn D phải trả lại số tiền đã thanh toán đợt 1 là 843.000.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng, theo Giấy biên nhận thanh toán tiền từng đợt thì ngày 27/11/2018, ông Nguyễn Văn D ký xác nhận đã nhận số tiền thanh toán đợt 1 nêu trên của bà Nguyễn Thị Thu H. Vì vậy, cần căn cứ vào khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Văn D phải trả cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền là 843.000.000 đồng (Tám trăm bốn mươi ba triệu đồng).

[9] Đình chỉ đối với yêu cầu ông Nguyễn Văn D phải bồi thường cho bà Nguyễn Thị Thu H thiệt hại tương ứng với mức lãi suất 10%/năm của số tiền 843.000.000 đồng tính từ ngày 27/11/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm do nguyên đơn rút yêu cầu.

[10] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[11] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 và khoản 3 Điều 228, Điều 271; khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05 tháng 5 năm 2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Căn cứ vào các Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 131 và Điều 407 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 49 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H:

1.1. Tuyên bố “Hợp đồng góp vốn và hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số 04/HĐHCN-2018 ngày 27/11/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn D (Bên A) và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thu H (Bên B) vô hiệu.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn D phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền đã nhận là 843.000.000 đồng (Tám trăm bốn mươi ba triệu đồng). Trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thu H yêu cầu ông Nguyễn Văn D phải bồi thường thiệt hại tương ứng với mức lãi suất 10%/năm của số tiền 843.000.000 đồng tính từ ngày 27/11/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm do nguyên đơn rút yêu cầu.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 37.290.000 đồng (Ba mươi bảy triệu hai trăm chín mươi nghìn đồng); Tổng cộng là: 37.590.000 đồng (Ba mươi bảy triệu năm trăm chín mươi nghìn đồng) do ông Nguyễn Văn D chịu.

3.2. Trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.656.250 đồng (Hai mươi một triệu sáu trăm năm mươi sáu nghìn hai trăm năm mươi đồng) theo Biên lai thu số 0105413 ngày 03 tháng 11 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12.

4. 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 án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt

khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND TP.Hồ Chí Minh;
- Viện KSND Quận 12;
- Chi cục THADS Quận 12;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Điệp