

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **105**/2024/DS-ST
Ngày: 09-4-2024
V/v chấp tranh hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phan Thị Hiền.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phạm Tú Nhi và bà Nguyễn Thị Bửu Huệ.

- Thư ký phiên tòa: ông Phạm Anh Ly, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: bà Bùi Thị Xuân Tình-Kiểm sát viên.

Vào ngày 09/4/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 464/2023/TLST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 74/2024/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Trương Thị Thùy L, sinh năm: 1993; thường trú: 102/25 khu phố C, đường số D, phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Chị Trần Lê Kim B, sinh năm 2000; địa chỉ: khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 06/10/2023). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1959; địa chỉ: hẻm C đường N, khu phố B, phường A thành phố D, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Lâm K, sinh năm 1949; địa chỉ: hẻm C đường N, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

+ Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố D; địa chỉ: Trung tâm hành chính thành phố D, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 06/10/2023, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn chị Trương Thị Thùy L và người đại diện hợp pháp thống nhất trình bày:

Ngày 26/9/2023, chị L có ký giấy mua đất có xây dựng sẵn căn nhà cấp 4 có chiều dài là 5m x 8,6m, diện tích sử dụng là 43m², tại hẻm C đường N, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương của bà Nguyễn Thị P với giá 400.000.000 đồng theo Giấy mua bán nhà. Tiền độ thanh toán được chia làm 03 đợt: lần 1: ngay khi ký hợp đồng là 10.000.000 đồng; lần 2: ngày 29/9/2023 là 150.000.000 đồng; lần 3: ngày 06/10/2023 là thanh toán số tiền còn lại.

Ngay khi ký Giấy mua bán nhà, chị L đã cọc cho bà P số tiền 10.000.000 đồng. Đến ngày 29/9/2023, chị L tiếp tục thanh toán cho bà P số tiền 150.000.000 đồng. Việc thanh toán có ký xác nhận của 02 bên.

Đến ngày 03/10/2023, thì chị L được biết căn nhà chị L mua của bà P nằm trên đất của Nhà nước và đã có thông báo niêm phong trả đất. Chị L đã liên hệ với bà P về quyền sử dụng đất và căn nhà cấp 4 của bà P và yêu cầu bà P trả lại số tiền mà chị L đã đưa cho bà P. Tuy nhiên, bà P không đồng ý, còn nói đã dùng tiền của chị L để về quê mua đất để chuyển về quê sinh sống.

Nhận thấy bà P đã lừa dối chị L để ký mua bán căn nhà cấp 4 và quyền sử dụng đất không thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của bà P. Vì vậy, bà P đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của chị L nên yêu cầu Tòa án chuyển hồ sơ qua công an đề nghị khởi tố vụ án hình sự về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản.

Trường hợp không chuyển hồ sơ qua công an khởi tố vụ án hình sự thì đề nghị Tòa án: tuyên vô hiệu giấy mua bán nhà được ký kết giữa chị L với bà Nguyễn Thị P ngày 26/09/2023. Buộc bà Nguyễn Thị P trả lại cho chị L số tiền là 160.000.000 đồng.

- Theo bản tự khai ngày 22/11/2023, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị P trình bày:

Năm 2010, bà P có mua của ông L1 Tiến Liệt diện tích đất 80m² (ngang 5 m, dài 16m), giá 1.500.000 đồng/m², bà P trả góp cho ông L2. Bà P đã trả hết tiền cho ông L2. Từ năm 2010, bà P được ông L2 bàn giao đất cho bà P, bà P đã ngăn ra một phần bán cho anh Đ vào năm 2017. Diện tích còn lại 43m², bà P có thỏa thuận bán cho chị L ngày 26/9/2023. Bà P thỏa thuận bán cho chị L căn nhà diện tích 43m² cấu trúc tường xây, mái tôn, trần thạch cao diện tích 43m², tọa lạc khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương, giá 400.000.000 đồng. Ngày 26/9/2023, chị L đặt cọc cho bà P 10.000.000 đồng, ngày 29/9/2023, chị L trả cho bà P 150.000.000 đồng, thủ tục làm giấy tay, số tiền còn lại 340.000.000 đồng thanh toán khi lập vi bằng tại văn phòng thừa phát lại ngày 06/10/2023. Đến ngày 04/10/2023, chị L nói với bà P không mua nữa, bà P không biết lý do vì sao chị L không mua nhà nữa. Bà P mua bán, bà bao tranh chấp gia đình.

Khi bà P mua bán đất, chủ đất đưa cho bà P bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị L biết đất đó của bà P mua, chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất này Nhà nước cấp cho Công ty miền núi. Khi bà P bán đất cho chị L, bà P cũng cho chị L coi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Công ty Miền núi. Bà P và chị L thỏa thuận mua bán nhà chứ không mua

bán đất, bà P không lừa đảo chị L nên bà P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị L, chị L không mua nhà nữa thì chị L mất tiền.

Bà P biết ông Lâm Tiến I đã chết, bà P không biết hàng thừa kế của ông Lâm Tiến L3 là ai nên không cung cấp cho Tòa án họ tên địa chỉ của ông Lâm Tiến L4 cũng như người thừa kế của ông L4.

- Tại văn bản số 37/TTPTQĐ ngày 15/1/2024 và trình bày trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố D trình bày:

Căn cứ Quyết định số 2944/QĐ-UBND ngày 02/10/2020 của UBND tỉnh B về việc thu hồi khu đất có diện tích 30.612,2 m² do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Bình Dương quản lý theo Quyết định 923/QĐ-UBND ngày 01/4/2017 của UBND tỉnh, giao khu đất cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố D quản lý. Căn cứ biên bản triển khai Quyết định số 2944/QĐ-UBND ngày 02/10/2020 của UBND tỉnh B và bản giao thực địa khu đất có diện tích 30.612,2 m² tại phường A giữa Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Bình Dương và Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố D, Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố D, UBND phường A từ ngày 20/10/2020 đến ngày 22/01/2021. Nhận thấy hiện trạng khu đất có các hộ dân đang sử dụng, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố D đã kiến nghị UBND thành phố thành lập tổ công tác kiểm tra, thiết lập quản lý và khai thác sử dụng diện tích 30.612,2 m², thực hiện công tác bàn giao đất theo quyết định của UBND tỉnh. Hiện đang tiếp tục theo dõi tiến độ triển khai các bước xử lý hành chính về đất đai và xây dựng khu đất. Về giải tỏa, đền bù về đất và các tài sản trên đất: không thực hiện chính sách đền bù, hỗ trợ về đất và tài sản trên đất.

Quyền sử dụng đất diện tích 42,8 m² theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 68-2024 ngày 8/1/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố D hiện nằm trong khu đất do Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố D quản lý theo Quyết định số 2944/QĐ-UBND ngày 02/10/2020 của UBND tỉnh B liên quan đến nhà trên đất tranh chấp nói trên, ngày 7/12/2023 UBND thành phố D đã ban hành Quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả tháo dỡ công trình vi phạm, tổng diện tích 42,8 m² (người bị áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả là bà Nguyễn Thị P).

Theo Quyết định số 2944/QĐ-UBND ngày 02/10/2020 của UBND tỉnh B về việc thu hồi khu đất có diện tích 30.612,2m² do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý theo Quyết định số 923/QĐ-UBND ngày 11/4/2017 của UBND tỉnh, giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố D quản lý. UBND thành phố đã thông báo; đồng thời, cấm biển công khai, yêu cầu các hộ dân đang sử dụng thu dọn tài sản, bàn giao đất. Cấm các hành vi lấn chiếm, xây dựng, đậu đỗ xe, kinh doanh mua bán, vứt đồ rác. Vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật. Việc bà P chuyển nhượng căn nhà gắn liền diện tích đất 42,8m² cho bà L, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An xử lý theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố D không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập tham gia tố tụng nhưng không cung cấp ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn bà P; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Lâm K đã triệu tập hợp lệ các đương sự tham gia phiên tòa vào các ngày 26/3/2024 và ngày 09/4/2024, nhưng vắng mặt không có lý do. Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố D có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227, 228, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét thấy, bị đơn xác định nguồn gốc đất của bị đơn là nhận chuyển nhượng của ông Lâm Tiến L4. Tòa án đã giao thông báo cho nguyên đơn và bị đơn yêu cầu cung cấp địa chỉ họ tên của ông L4 nhưng các bên không cung cấp. Đồng thời, ông L4 không có quyền, nghĩa vụ liên quan gì đến giao dịch chuyển nhượng giữa bà P và chị L, nên Tòa án không đưa ông L4 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Nguyên đơn cho rằng có chuyển khoản 5.000.000 đồng vào tài khoản của con gái bà P là số tiền trong tổng số tiền 10.000.000 đồng đặt cọc ngày 26/9/2023. Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận vì bà P không có tài khoản ngân hàng nên nhờ tài khoản của con gái bà P để chuyển tiền đặt cọc mua nhà. Bà P xác định con gái bà đã giao cho bà số tiền này và đây là tiền đặt cọc của chị L, nên Tòa án không đưa con gái bà P tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[4] Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn thống nhất chị L và bà P có ký kết Hợp đồng mua bán nhà ngày 26/9/2023. Sau khi ký kết hợp đồng, nguyên đơn đã giao cho bị đơn tổng số tiền là 160.000.000 đồng, trong đó: ngày 26/9/2023 giao 10.000.000 đồng, ngày 29/9/2023 giao 150.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 06/10/2023 sẽ trả hết số tiền còn lại là 240.000.000 đồng. Số tiền chị L giao cho bà P là 160.000.000 đồng. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Ngày 26/9/2023, nguyên đơn và bị đơn có ký kết Hợp đồng mua bán nhà diện tích 43m² theo kết quả đo đạc thực tế diện tích tranh chấp là 42,8m². Bà P cho rằng, bà bán nhà không bán đất vì thỏa thuận mua bán ghi hợp đồng mua bán nhà. Xét thấy, giấy mua bán nhà ngày 26/9/2023 giữa bà P và chị L thể hiện đối tượng giao dịch là căn nhà diện tích 43m² tại hẻm C N, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương không thể hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặc dù, bà P cho rằng bà bán nhà không bán đất vì đất không phải của bà. Tuy nhiên, căn nhà của bà P có kết cấu mái tôn, tường gạch xây tô sơn nước, nền gạch gắn liền diện tích đất theo đo đạc thực tế là 42,8m². Thủ tục mua bán giữa bà P với chị L mới chỉ lập giấy tay, chưa công chứng chứng thực là không phù hợp với quy định tại Điều 122 Luật nhà ở quy định “1. Trường hợp mua bán, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thì phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này. Đối với các giao dịch quy định tại khoản này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng”.

[6] Đồng thời, theo hồ sơ của trung tâm phát triển quỹ đất thành phố D, tỉnh Bình Dương cung cấp thì căn nhà của bà P là một trong những căn nhà được xây dựng lấn chiếm trên diện tích đất công 30.612,2m² thuộc trường hợp bị cưỡng chế giải tỏa. Như vậy, đối tượng giao dịch giữa chị L và bà P thuộc trường hợp không thể thực hiện được. Theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được:

“1. Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu.

2. Trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được.”

[7] Như vậy, hợp đồng mua bán nhà ngày 26/9/2023 giữa bà P với chị L là vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được. Theo quy định tại Điều 131 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”.

Chị L đã giao cho bà P số tiền 160.000.000 đồng nên yêu cầu bà P trả lại số tiền đã nhận 160.000.000 đồng là phù hợp.

[8] Xét yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án đề nghị khởi tố vụ án hình sự về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản thấy rằng: Bản thân chị L khi tiến hành mua bán đã liên hệ với khu phố tìm hiểu về căn nhà của bà P và cũng được khu phố cho rằng nhà đất của bà P thuộc khu đất công, hiện tại khu vực đó đã được cấm mốc

cắm lẩn chiếm đất công, nhà sẽ bị giải tỏa. Như vậy, khi tiến hành mua bán bản thân chị L biết căn nhà của bà P thuộc diện lẩn chiếm đất công nhưng chị L vẫn tiến hành mua bán với bà P. Hơn nữa, căn nhà chị L mua là nhà của bà P lẩn chiếm. Vì vậy, chị L cho rằng, bà P lừa đảo chiếm đoạt tài sản của chị là không phù hợp và Tòa án không có căn cứ để đề nghị Công an khởi tố vụ án hình sự.

[9] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An là phù hợp.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn là người trên 60 tuổi có đơn xin miễn án phí vì vậy miễn án phí cho bị đơn theo quy định tại Điều 12 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.

[11] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 2.946.184 đồng. Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí theo quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự nên phải có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền 2.946.184 **đồng**.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, 119, 122, 129, 131, 137, 357, 408 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 6 và Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ Điều 12 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trương Thị Thùy L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở với bị đơn bà Nguyễn Thị P1.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà đề ngày 26/9/2023 giữa chị Trương Thị Thùy L và bà Nguyễn Thị P là vô hiệu .

Buộc bà Nguyễn Thị P phải trả lại cho chị Trương Thị Thùy L 160.000.000 (một trăm sáu mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí cho bà Nguyễn Thị P.

Trả lại cho chị Trương Thị Thùy L 4.300.000 (bốn triệu ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006987 ngày 24/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị P có trách nhiệm trả cho cho chị Trương Thị Thùy L số tiền 2.946.184 **đồng**.

4. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Dĩ An;
- Chi cục THA dân sự thành phố Dĩ An;
- Đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Hiền

