

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: 233/2024/DS-ST
Ngày: 22/5/2024
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 HUYỆN HÓC MÔN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Phương Nam

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Tịnh Tâm
- Ông Phạm Văn Chính

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Nguyệt Nga – Thư ký tòa án

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Thị Tâm – Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 507/2022/TLST-DS ngày 30 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 92/2024/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 4 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 99/2024/QĐST-DS ngày 26 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Bùi Thị Phương T

Địa chỉ: Số S, Khu phố A, phường H, Quận F, Tp.Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phan Tiến H (Văn bản ủy quyền ngày 22/12/2022, có mặt)

Địa chỉ thường trú: Thôn B, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

Địa chỉ liên lạc: Q, phường H, thành phố T, Tp.Hồ Chí Minh.

2. **Bị đơn:** Ông Đỗ Minh Đ (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện T1, tỉnh Vĩnh Long.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Ánh H (vắng mặt)

Địa chỉ: A, Tổ J, Khu phố B, thị trấn C, huyện C, Tp.Hồ Chí Minh

3. **Người làm chứng:** Ông Bùi Phúc Th (vắng mặt)

Địa chỉ: A Chung cư C, đường M, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản không tiến hành hòa giải được và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Bùi Thị Phương T có người đại diện theo ủy quyền là ông Phan Tiến H trình bày:

Vào ngày 01/09/2020, ông Đỗ Minh Đ có chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Phương T một phần đất diện tích 2000m² thuộc một phần thửa đất số 31, tờ bản đồ số 12 (theo tài liệu 02, CT-UB) tại xã Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, xác định theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Thiết kế - Xây dựng - Đo đạc - Đô thị Sài Gòn lập ngày 31/8/2020. Hai bên có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/09/2020. Trong Hợp đồng ghi một phần thửa 31, 18 là chưa chính xác, phần đất chuyển nhượng được xác định theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất được đề cập trong hợp đồng. Nguồn gốc đất này là do ông Đỗ Minh Đ nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Ánh H nhưng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Giá trị chuyển nhượng là 2.000.000.000đồng. Đến thời điểm hiện tại, bà T đã thanh toán cho ông Đ 1.000.000.000đồng, cụ thể như sau:

- Ngày 03/09/2020: Chuyển khoản 600.000.000đồng;
- Ngày 04/12/2020: Chuyển khoản 50.000.000đồng;
- Ngày 31/12/2020: Chuyển khoản 50.000.000đồng;
- Ngày 06/02/2021: Chuyển khoản 100.000.000đồng;
- Tháng 11/2021: Thanh toán bằng tiền mặt 100.000.000đồng;
- Tháng 01/2022: Thanh toán bằng tiền mặt 100.000.000đồng.

Ông Đ cũng cam kết tiến hành việc làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hoàn thiện hồ sơ thay đổi chủ sở hữu sang cho bà T. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại thì ông Đ không có thông tin gì về việc thực hiện cam kết của mình trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại đơn khởi kiện, bà T yêu cầu: Tuyên bố vô hiệu toàn bộ giao dịch giữa bà T và ông Đ ký kết ngày 01/09/2020 và buộc ông Đ hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà bà T đã thanh toán là 1.000.000.00đồng. Tuy nhiên, hiện tại bà T chỉ chứng minh được việc chuyển khoản cho ông Đ số tiền 800.000.000đồng (200.000.000đồng còn lại bà T đưa tiền mặt và ông Đ không có ký nhận cho bà T). Vì vậy, để việc giải quyết vụ án được nhanh chóng, tại phiên tòa, bà T chỉ yêu cầu ông Đ trả lại số tiền 800.000.000đồng.

Khi bà T và ông Đ ký hợp đồng ngày 01/9/2020 thì có ông Bùi Phúc Th là luật sư của Công ty Luật hợp danh N chứng kiến việc ký kết hợp đồng (người làm chứng), ngoài ra ông Th không chứng kiến gì khác. Công ty Luật hợp danh N và ông Th không có liên quan gì khác đến giao dịch giữa bà T và ông Đ. Bà T và ông Đ đều chưa kết hôn.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, không cung cấp lời khai, không đưa ra ý kiến, yêu cầu.

Người làm chứng ông Bùi Phúc Th trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/09/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Đỗ Minh Đ và bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi Thị Phương

T, được chi nhánh Công ty Luật hợp danh N đánh máy lại theo yêu cầu, thoả thuận của ông Đ và bà T. Ông Th đại diện cho chi nhánh Công ty ký xác nhận về việc đã soạn thảo, đánh máy hợp đồng này. Ông Th không được biết các vấn đề liên quan đến việc chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng về quyền sử dụng đất, thanh toán tiền, thực hiện quyền và nghĩa vụ giữa hai bên với nhau.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tuân thủ đúng pháp luật tố tụng dân sự về thủ lý vụ án, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ, hòa giải, gửi hồ sơ đến Viện kiểm sát. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử áp dụng, tuân thủ đúng trình tự thủ tục tố tụng; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng và đầy đủ quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/09/2020 vô hiệu và buộc ông Đỗ Minh Đ thanh toán cho bà Bùi Thị Phương T số tiền 800.000.000đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại huyện Hóc Môn nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh theo qui định tại khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Toà án đã triệu tập, tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên họp lệ nhưng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không rõ lý do. Người làm chứng đã gửi lời khai cho Tòa án và xin vắng mặt tại phiên tòa. Vì vậy, Toà án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng theo quy định tại Điều 227, Điều 228, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[4.1] Trong quá trình tố tụng, do bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đến Tòa án để cung cấp lời khai, giao nộp tài liệu, chứng cứ để chứng minh và tại phiên tòa bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu của nguyên đơn dựa trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và Tòa án thu thập được.

[4.2] Căn cứ lời khai của nguyên đơn, người làm chứng và tài liệu, chứng cứ khác do nguyên đơn cung cấp (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2020) thì đủ cơ sở xác định ngày 01/09/2020, ông Đỗ Minh Đ và bà Bùi Thị Phương T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung ông Đ chuyển nhượng cho bà T phần đất diện tích 2000m² tại xã Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn, xác định theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Thiết kế - Xây dựng - Đo đạc - Đô thị Sài Gòn lập ngày 31/8/2020, giá chuyển nhượng là 2.000.000.000đồng, nguồn gốc đất là do ông Đ nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Ánh H nhưng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai.

[4.3] Xét về hình thức và nội dung của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công chứng, chứng thực nên vô hiệu về mặt hình thức theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và Điều 129, Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015. Ngoài ra, căn cứ kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, kết quả trả lời của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hóc Môn thì phần đất mà ông Đ chuyển nhượng cho bà T chưa được cấp giấy chứng nhận và thuộc khu đất công do Nhà nước quản lý. Vì vậy, ông Đ không có đủ điều kiện (theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013) để chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà T nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Khoản 4 Điều 12 Luật đất đai năm 2013, Điều 123, Điều 407 Bộ luật dân sự. Vì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/09/2020 vô hiệu cả về nội dung và hình thức nên có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

[4.4] Về xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Khi tiến hành giao dịch, nguyên đơn và bị đơn đều biết rõ phần đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận nhưng vẫn giao dịch và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công chứng hoặc chứng thực. Từ đó, hội đồng xét xử nhận định, hai bên có lỗi ngang nhau trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

[4.5] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, 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, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Căn cứ vào kết quả trả lời của Ngân hàng TMCP Á Châu, Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam, Sao kê của ngân hàng thì có đủ cơ sở xác định ông Đ đã nhận của bà T số tiền tổng cộng là 800.000.000đồng (được chuyển khoản vào tài khoản số 248590789 mở tại Ngân hàng TMCP Á Châu của ông Đỗ Minh Đ vào các ngày 03/9/2020, 05/12/2020, 31/12/2020, 08/02/2021). Tại phiên tòa, bà T chỉ yêu cầu ông Đ trả lại số tiền 800.000.000đồng này. Ngoài ra, các đương sự đều không chứng minh được thiệt hại. Từ đó, Hội đồng xét xử nhận định yêu cầu của bà T là có cơ sở nên buộc ông Đ phải trả cho bà T số tiền 800.000.000đồng.

[5] Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu gì trong vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về án phí: Căn cứ khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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 thì ông Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đồng, và án phí dân sự có giá ngạch (tính trên số tiền phải trả cho bà T) là 36.000.000đồng, tổng cộng là 36.300.000đồng. Trả lại cho bà T số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 40, Điều 227, Điều 228, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 123, Điều 129, Điều 131, Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 4 Điều 12, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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; Danh mục án phí, lệ phí tòa án được ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Thị Phương T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/09/2020 giữa ông Đỗ Minh Đ và bà Bùi Thị Phương T vô hiệu.

Buộc ông Đỗ Minh Đ thanh toán cho bà Bùi Thị Phương T số tiền 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Bùi Thị Phương T cho đến khi thi hành án xong, ông Đỗ Minh Đ 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Ông Đỗ Minh Đ phải chịu 36.300.000đ (ba mươi sáu triệu ba trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trả lại cho bà Bùi Thị Phương T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số AA/2022/0015415 ngày 30/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

3. Về kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày 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 theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận :

- Các đương sự;
- VKSND Tp.HCM;
- VKSND H.Hóc Môn;
- Chi cục THADS H.Hóc Môn;
- Lưu: hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đỗ Thị Phương Nam

