

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH CHÁNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 578/2023/DS-ST
Ngày: 29-9-2023
V/v tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH,
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thùy**

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà **Trần Thị Nga**
- Bà **Nguyễn Thị Nguyên**

- **Thư ký phiên tòa:** Ông **Đào Văn Long** – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa:** Bà **Nguyễn Thị Hà** – Kiểm sát viên.

Vào ngày 29 tháng 9 năm 2023 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 62/2022/TLST-DS ngày 25 tháng 02 năm 2022 về việc “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 536/2023/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Võ Kim H**, sinh năm: 1957

Địa chỉ: A9/12 ấp 1, xã Qui Đức, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị S**, sinh năm: 1943

Địa chỉ: C6/120 ấp 3, xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà S: Ông **Nguyễn Văn Sơn**, sinh năm 1970 và **Ngô Ngọc Thắng**, sinh năm: 1960

Cùng địa chỉ: C6/120 ấp 3, xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh

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

3.1. Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1973

Địa chỉ: C6/120 tổ 6, ấp 3, xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh

3.2. Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1970

Địa chỉ: C6/120 ấp 3, xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh
(bà H, ông S, ông T, ông C có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 24/01/2022, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 13/10/2022 của nguyên đơn bà Võ Kim H và trong quá trình giải quyết vụ án bà Võ Kim H trình bày:

Năm 2017 bà S có nhu cầu làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 728, tờ bản đồ số 33, xã Đ, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh nên bà có nhận dịch vụ với bà S về vấn đề này với giá 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng). Hai bên không làm giấy tờ thể hiện dịch vụ này và thoả thuận khi nào bà làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cá nhân bà S thì bà S mới trả cho bà số tiền dịch vụ nêu trên. Đến ngày 19/8/2020 bà đã thực hiện xong dịch vụ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cá nhân bà S theo thoả thuận của hai bên. Sau khi nhận được bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà đã giao lại cho bà S.

Do bà S không có tiền để trả số tiền dịch vụ nêu trên nên bà S đề nghị bán cho bà một phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà S có diện tích ngang 5m dài 19,21 với tổng diện tích 95,5m² thuộc thửa 216 tờ bản đồ số 33 (BĐ ĐC) xã Đ, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Tiền dịch vụ 120.000.000 đồng được trừ vào giá mua bán đất. Số tiền 80.000.000 đồng còn lại bà sẽ đưa cho bà S khi nào bà S giao đất cho bà. Việc thoả thuận này là thoả thuận miệng giữa bà với bà S không lập biên bản.

Hợp đồng mua bán đất là do bà soạn, chữ viết tại hợp đồng mua bán đất là do bà viết. Mặc dù tại hợp đồng mua bán đất thể hiện bà đã giao và bà S nhận đủ số tiền 200.000.000 đồng nhưng thực tế thì bà trừ đi 120.000.000 đồng tiền dịch vụ nên còn lại 80.000.000 đồng bà chưa giao cho bà S.

Sau khi ký hợp đồng thì bà giữ một bản, bà S giữ một bản, việc sửa chữa ngày trong hợp đồng mua bán đất là do viết sai nên sửa lại. Do bà S không giao đất theo thoả thuận của hợp đồng nêu trên nên bà yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất lập ngày 08/8/2020 giữa bà với bà Nguyễn Thị S. Yêu cầu bà S trả lại cho bà số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Thửa đất số 216 tờ bản đồ số 33 theo tài liệu của bản đồ địa chính tương ứng với thửa đất số 80-1 tờ bản đồ số 14 theo tài liệu 02/CT-UB. Đối với kết quả đo đạc là bản đồ vị trí-áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 16/5/2023 thì bà xác nhận bà thống nhất với bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh. Về việc diện tích thửa đất trong hợp đồng mua bán là 95,5 m² tuy nhiên diện tích thửa đất theo bản đồ hiện trạng vị trí-áp ranh là 91,5 m² thì bà không có ý kiến gì về sự chênh lệch này cũng như không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa bà xác nhận bà có giao trực tiếp bằng tiền mặt số tiền 200.000.000 đồng cho bà S tại nhà của bà S có sự chứng kiến của ông Bửu Hàng là lái xe ôm của

bà. Tuy nhiên, bà không yêu cầu ông Bửu Hàng tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng vì ông Hàng hiện nay ở xa không thể về. Ngoài hợp đồng mua bán đất lập ngày 08/8/2020 thể hiện việc bà S đã nhận đủ số tiền 200.000.000 đồng thì bà không cung cấp được bất kỳ tài liệu chứng cứ nào khác. Số tiền 200.000.000 đồng này là tài sản riêng của bà.

Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị S trình bày:

Bà biết bà H vì bà có nhờ bà H làm dịch vụ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà đối với phần đất thuộc 728, tờ bản đồ số 33, xã Đ, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà không bán đất cho bà H. Bà H có chở bà tới một căn nhà tại xã Qui Đức, huyện Bình Chánh, bà H nói bà ký một số giấy tờ để có người tới đo vẽ xác định ranh giới đất để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H chở mình bà đi, không có các con của bà đi cùng. Bà không biết chữ, không biết đọc chỉ biết ký tên và ghi đầy đủ họ tên. Bà H cầm tay bà ký tên và lấn tay vào một tờ giấy. Bà không bán đất cho bà H nên bà không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ bà H. Nay bà H yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất lập ngày 08/8/2020 và trả tiền số tiền 200.000.000 đồng thì bà không đồng ý trả tiền.

Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị S là ông Nguyễn Văn Sơn, ông Ngô Ngọc Thắng trình bày

Nguyên vào năm 2018 bà Nguyễn Thị S có tự đi làm giấy tờ nhà đất, đi lại tại Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh để ủy ban hướng dẫn làm thủ tục nên gặp và biết bà H. Bà H đã lôi kéo bà S nói để bà giúp, lúc này các con không ai ở nhà. Bà H thường xuyên đến gặp bà S và nói bà S đưa trước số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng). Bà S sống chung với em trai út của các ông. Sau này em trai út mới nói cho các anh em trong nhà biết bà H hứa lo làm giấy tờ đất cho bà S tổng là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng). Sau khi bà S đưa tiền một thời gian dài thì không thấy bà H đưa lại giấy tờ đất cho bà S. Bà S và em trai út có hỏi bà H thì bà nói phải đưa thêm 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) nữa thì mới nhận được giấy tờ nhà đất. Tới lúc này em trai út mới nói cho các anh em trong nhà biết sự việc, các anh em trong nhà mới tìm bà H để yêu cầu bà H đưa lại giấy tờ thì bà H vẫn giữ nguyên ý kiến là phải đưa thêm cho bà 40.000.000 đồng thì bà mới đưa giấy tờ cho gia đình. Vì cần lấy lại giấy tờ nên gia đình ông đồng ý đưa cho bà H thêm 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) nhưng hẹn giao tiền và giấy tờ tại Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh. Năm 2021 thì các anh em ông hẹn bà H tại Ủy ban để đưa tiền và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà H đưa cho gia đình các ông thì phát hiện là bị thiếu đất. Việc đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H tự ý đi làm, tự ý chỉ ranh đất, còn thiếu phần đất phía sau của gia đình ông, ông có nói với bà H thì bà nói đó là đất của Nhà Nước. Bà S già, yếu không tinh táo bị lừa rất nặng nên bà H lợi dụng việc đó lừa gạt bà S ký giấy tờ mua bán với bà H đối với phần đất có diện tích 95,5m² ngang 5 dài 19,21 thuộc thửa 216, tờ bản đồ số 33 xã Đ, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Phần đất mà bà H ký hợp đồng mua bán đất ngày 08/8/2020 với bà S nằm trong phần đất đã được nhà nước

cấp cho bà S. Sau đó bà S đã tặng cho lại toàn bộ phần diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Sơn và ông Nguyễn Văn Chương.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất lập ngày 08/8/2020 giữa bà H với bà Nguyễn Thị S thì các ông đại diện bà S đồng ý vì bà S không bán đất cho bà H, bà H lợi dụng bà S không minh mẫn mà đưa bà S ký vào hợp đồng mua bán đất này.

Đối với yêu cầu của bà H yêu cầu bà S trả lại cho bà H số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) thì các ông đại diện bà S không đồng ý vì giữa bà H và bà S không có giao dịch mua bán chuyển nhượng, không có việc giao nhận số tiền.

Đối với bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 16/5/2023 thì các ông thống nhất không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa, các ông đại diện bà S vẫn giữ nguyên ý kiến, yêu cầu nêu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Sơn trình bày:

Ông là con ruột của bà Nguyễn Thị S, trước đây bà S sở hữu phần đất thửa số: 728 tờ bản đồ số 33 xã Đ, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C5596106, sổ vào sổ CH 04986 cấp ngày 28/12/2021. Bà S tặng cho toàn bộ phần diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông và ông Nguyễn Văn Chương đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh cấp hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai anh em cùng sở hữu đất này.

Nay bà H kiện yêu cầu bà S trả lại cho bà H số tiền bán đất là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, yêu cầu hủy hợp đồng mua bán thì ông đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng mua bán còn với yêu cầu bà S trả lại cho bà H số tiền bán đất là 200.000.000 đồng thì là gian dối, gian trá nên ông đề nghị Tòa án xem xét lại và xử lý theo pháp luật. Ngoài ra, ông không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai ngày 22/6/2023 và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Chương trình bày:

Ông là con ruột của bà Nguyễn Thị S. Trước đây bà S là chủ sở hữu của phần đất thửa 728, tờ bản đồ số 33 (TL năm 2005) được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS569106 sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 04986 vào ngày 06/12/2019 và được cập nhật biến động vào ngày 19/8/2020. Sau đó vào ngày 28/12/2021 thì bà S đã tặng cho lại toàn bộ phần đất nêu trên cho ông và ông Nguyễn Văn Sơn đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh cấp sổ mới cho ông và ông Sơn lần lượt theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 936757 và DC 936758. Ông và ông Sơn cùng đồng sở hữu phần đất này.

Nay bà H khởi kiện bà Nguyễn Thị S ra Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất lập ngày 08/8/2020 giữa bà H và bà S và yêu cầu bà S trả lại cho bà H số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) thì ông có ý kiến như sau:

Về yêu cầu hủy hợp đồng thì ông đồng ý

Về yêu cầu buộc bà S trả lại bà H số tiền đã nhận thì ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ông không có ý kiến gì trong vụ án này. Ngoài ra, ông không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh 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 và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 147, khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 357, Điều 468, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Nghị quyết 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 một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Kim H đối với bà Nguyễn Thị S về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hủy hợp đồng mua bán đất lập ngày 08/8/2020 giữa bà Võ Kim H với bà Nguyễn Thị S đối với phần đất thuộc thửa số 216, tờ bản đồ số 33, xã Đ, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh do vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Võ Kim H yêu cầu bà Nguyễn Thị S có trách nhiệm trả số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Về án phí: các đương sự phải chịu án phí, chi phí tố tụng do đặc theo quy định

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Nguyên đơn bà Võ Kim H khởi kiện bà Nguyễn Thị S về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự liên quan đến bất động sản trên địa bàn huyện Bình Chánh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về pháp luật áp dụng: Do giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn được thực hiện vào thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực, nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Đất đai năm 2013 để giải quyết vụ án.

[3] Xét yêu cầu của đương sự:

Căn cứ hợp đồng mua bán đất lập ngày 08/8/2020 giữa bà Võ Kim H với bà Nguyễn Thị S, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự thì có cơ sở xác định giữa bà H và bà S có ký với nhau một hợp đồng mua bán đất lập ngày 08/8/2020 để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 95,5m² thuộc thửa 216, tờ bản đồ số 33 (BĐĐC), địa chỉ tại C6/120 ấp 3, xã Đ, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

Về hình thức của hợp đồng:

Khoản 2 Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp pháp luật có quy định”*

Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”*

Khoản 3 Điều 167 luật đất đai 2013 quy định: *“việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:*

a) 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, căn cứ vào các quy định trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng chứng thực, tuy nhiên hợp đồng mua bán đất lập ngày 08/8/2020 giữa bà H với bà S chưa được công chứng chứng thực nên bị vô hiệu về hình thức

Về nội dung của hợp đồng: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho bị đơn thể hiện phần đất thửa 728 ((thửa 728 hợp từ một phần các thửa 185 (diện tích 138,1m²), thửa 186 (diện tích 46,1m²), thửa 216 (diện tích 683m²), tờ bản đồ số 33, tương ứng một phần thửa 80, tờ bản đồ số 14 (tài liệu 02/CT-UB)) thể hiện có 315m² là đất ở nông thôn, 552,2m² là đất trồng cây lâu năm. Tại phiên tòa nguyên đơn thừa nhận là nhận chuyển nhượng phần đất nông nghiệp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở mà bị đơn được nhà nước cấp cho quyền sở hữu. Diện tích nhận chuyển nhượng giữa bà H với bà S trong hợp đồng mua bán đất lập ngày 08/8/2020 là 95,5m² không đảm bảo về điều kiện tách thửa theo quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, nội dung của hợp đồng mua bán đất lập ngày 08/8/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu.

Từ những nhận định và phân tích nêu trên thì hợp đồng mua bán đất ngày 08/8/2020 giữa bà Võ Kim H với bà Nguyễn Thị S là vô hiệu về hình thức và nội dung nên nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất ngày 08/8/2020 là có cơ sở. Do đó, yêu cầu này của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: 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”.

Tại phiên tòa nguyên đơn cho rằng đã giao trực tiếp bằng tiền mặt số tiền 200.000.000 đồng cho bị đơn tại nhà của bị đơn và có sự chứng kiến của ông Bửu Hàng – là xe ôm của bà H nhưng không yêu cầu ông Bửu Hàng tham gia phiên tòa với tư cách là người làm chứng đồng thời nguyên đơn cũng không xuất trình được bất kỳ tài liệu chứng cứ nào thể hiện nguyên đơn đã giao số tiền trên cho bị đơn, nguyên đơn chỉ căn cứ vào hợp đồng mua bán đất có nội dung “đã giao và bên A đã nhận đủ tiền” để xác nhận việc nguyên đơn đã giao số tiền này cho bị đơn trong khi đó nguyên đơn thừa nhận chữ viết trong hợp đồng là do nguyên đơn viết. Do đó, nguyên đơn phải chịu hậu quả của việc không chứng minh được yêu cầu của mình là hợp pháp, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự để giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc.

Trong bản tự khai của nguyên đơn và trong suốt quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn thừa nhận thực tế nguyên đơn chưa giao cho bị đơn số tiền 200.000.000 đồng theo như hợp đồng mua bán đất lập ngày 08/8/2020 đã ghi nhận, mà nguyên đơn cho rằng giữa nguyên đơn và bị đơn có giao kết bằng miệng với nhau một hợp đồng dịch vụ thể hiện về việc nguyên đơn nhận làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn và giá trị của hợp đồng dịch vụ này là 120.000.000 đồng, do bị đơn không có tiền trả nên được trừ vào số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng mua bán đất lập ngày 08/8/2020. Tuy nhiên, nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho việc giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận về việc cần trừ nêu trên. Đồng thời nguyên đơn thừa nhận chưa giao số tiền 80.000.000 đồng còn lại cho bị đơn. Lời thừa nhận này của nguyên đơn là chứng cứ không cần phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử xét thấy không có việc giao nhận số tiền 200.000.000 đồng nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng)

[4] Về chi phí đo đạc: Bị đơn chịu chi phí đo đạc là 4.361.163 đồng (bốn triệu ba trăm sáu mươi một nghìn một trăm sáu mươi ba đồng) Do nguyên đơn đã tạm ứng chi phí đo đạc nên bị đơn có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

[5] Do không có việc giao nhận số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) nên Hội đồng xét xử không đưa chồng của bà Võ Kim H vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[6] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần không được

chấp nhận và bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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. Cụ thể, bà Võ Kim H chịu 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, bà Nguyễn Thị S chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, do bà S và bà H thuộc trường hợp người cao tuổi quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 và có đơn đề nghị xin miễn nộp án phí gửi Tòa án nên bà S và bà H được miễn án phí 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, khoản 4 Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 147, khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 357, Điều 468, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Nghị quyết 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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Kim H đối với bà Nguyễn Thị S về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hủy hợp đồng mua bán đất lập ngày 08/8/2020 giữa bà Võ Kim H với bà Nguyễn Thị S đối với phần đất thuộc thửa số 216, tờ bản đồ số 33, xã Đ, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh do vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Võ Kim H yêu cầu bà Nguyễn Thị S có trách nhiệm trả số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị S, bà Võ Kim H thuộc trường hợp người cao tuổi quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 và có đơn đề nghị xin miễn nộp án phí gửi Tòa án nên bà S, bà H được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị S có trách nhiệm trả cho bà Võ Kim H 4.361.163 đồng (bốn triệu ba trăm sáu mươi một nghìn một trăm sáu mươi ba đồng) tiền chi phí do đặc. Kể từ khi bà Võ Kim H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị S chưa thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nói trên thì bà S phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án,

6. 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, 7A, 7B 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;
- TAND TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- VKSND H.BC;
- Chi cục THADS H.BC;
- Lưu VP, hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Thùy

