TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CỦ CHI** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 103/2023/DS-ST
Ngày: 21-3-2023
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 CỦ CHI, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Thị Thanh Thà.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Ngọc;

2. Bà Nguyễn Phước Trinh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Như Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh *tham gia phiên tòa:* Ông Lê Quang Trinh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Củ Chi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 314/2020/TLST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2020 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 49/2023/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 02 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 54/2023/QĐST-DS ngày 02 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1976;

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Khu phố 3, thị trấn C, huyện B, tỉnh Thanh Hóa;

Địa chỉ liên lạc: Số 139/2A đường Nguyễn Thị Nê, Tổ 79, ấp C, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Ngọc A, sinh năm 1971 (có mặt);

Địa chỉ: Số 139/2A đường Nguyễn Thị Nê, Tổ 79, ấp C, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn U, sinh năm 1951 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 9/1A, ấp B, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện nộp ngày 17/7/2020, lời khai, biên bản ghi nhận ý kiến và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đinh Ngọc A trình bày:*

Vào ngày 06/3/2013, ông Nguyễn Thành T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Văn U mua phần đất diện tích 100m^2 (ngang 5m, dài 20m) thuộc một phần đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 0401QSDĐ/15/10/96 ngày 15/10/1996 được Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Lê Văn U, giá trị hợp đồng là 130.000.000 đồng. Ông T đã đặt cọc cho ông Lê Văn U số tiền 50.000.000 đồng nhưng ông U nói cần tiền làm chi phí xin cấp sổ đỏ và công chứng nên yêu cầu Ông T trả đủ số tiền 130.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng ngày 06/3/2013, Ông T đã giao đủ tiền nhưng ông Lê Văn U không ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông T nên Ông T khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn U tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký; nếu ông Lê Văn U không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì Ông T yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán chuyển nhượng ngày 06/3/2013 và yêu cầu ông Lê Văn U phải trả số tiền đã nhận là 130.000.000 đồng, bồi thường 130.000.000 đồng. Tổng cộng 260.000.000 đồng.

Tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn đã nộp tại Tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình: Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2013 (bản photo có đối chiếu bản chính), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 0401QSDĐ/15/10/96 ngày 15/10/1996 (bản photo), giấy chứng nhận đã nhận tiền (bản photo).

Bị đơn ông Lê Văn U đã được Tòa án tống đạt thông báo thụ lý vụ án; thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa mà vẫn vắng mặt. Do đó, Tòa án quyết định xét xử vắng mặt ông Lê Văn U. Quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Văn U không nộp bất cứ tài liệu chứng cứ gì để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đinh Ngọc A yêu cầu ông Lê Văn U trả số tiền đã nhận 130.000.000 đồng, trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật; ông rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền bồi thường là 130.000.000 đồng.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi:*

Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng nội dung quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Vụ án được thụ lý đúng thẩm quyền; việc Tòa án cấp, tống đạt, thông báo các văn bản tố tụng đúng quy định; thời hạn gửi Thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát cùng cấp đúng quy định; thời hạn gửi Quyết định đưa vụ án ra xét xử và thời hạn gửi hồ sơ đúng quy định; tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng thời gian, địa điểm được ghi trong quyết định đưa vụ án ra xét xử, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định, việc tham gia hỏi tại phiên tòa đúng quy định. Tuy nhiên, có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Đối với các đương sự: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Các bên ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện diện tích chuyển nhượng là ngang 5m, dài 20m, Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2013 giữa ông Nguyễn Thành T với ông Lê Văn U có vi phạm về hình thức không công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nên yêu cầu của nguyên đơn có cơ sở.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2013 vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Các bên ký kết hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã thanh toán toàn bộ giá trị chuyển nhượng. Do đó, các bên tranh chấp hợp đồng ngày 06/3/2013 là quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; bị đơn có nơi cư trú tại xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thời hiệu khởi kiện:

Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/3/2013, giao dịch dân sự phát sinh năm 2013 đến năm 2020 nguyên đơn khởi kiện là hết thời hiệu nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không có ý kiến hay yêu cầu áp dụng thời hiệu. Do vậy, thời hiệu khởi kiện không bị hạn chế theo quy định tại khoản 2 Điều 136 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đinh Ngọc A yêu cầu bị đơn ông Lê Văn U trả số tiền đã nhận 130.000.000 đồng, trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật; yêu cầu này được chứng minh bằng Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2013 và giấy chứng nhận đã nhận tiền được ký giữa nguyên đơn và bị đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền bồi thường là 130.000.000 đồng. Việc thay đổi rút một phần yêu cầu khởi không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Xét về hình thức, theo quy định tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2013 giữa nguyên đơn và bị đơn không được công chứng, chứng thực theo quy định. Do đó, căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 137, Điều 401, Điều 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì hợp đồng mua bán đất nói trên bị vô hiệu do các bên không tuân thủ quy định về hình thức hợp đồng.

[5] Xét về nội dung:

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Lê Văn U phải trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 130.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2013 giữa nguyên đơn và bị đơn có vi phạm về hình thức, đây là nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Vì vậy, hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2013 vô hiệu nên yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: *"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"*, bị đơn đã nhận của nguyên đơn số tiền 130.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 130.000.000 đồng.

Xét về lỗi, Hội đồng xét xử xét thấy: Các bên khi giao dịch dân sự đều có nghĩa vụ phải biết được quy định của pháp luật về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng nên cả hai bên đều có lỗi khi hợp đồng vô hiệu. Căn cứ điểm d khoản 1 Mục 1 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì không bên nào phải bồi thường.

Xét trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cho rằng số tiền mà ông mua đất là tiền của riêng cá nhân ông không liên quan gì đến vợ ông là bà Trịnh Thị H nên Hội đồng xét xử thấy không cần thiết phải triệu tập bà H tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đối với bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Phi Kim N có ký tên trong hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2013, người đại diện theo ủy quyền của nguyên trình bày tại phiên tòa những người này ký tên với tư cách là người chứng kiến việc có ký hợp đồng giữa ông Nguyễn Thành T và ông Lê Văn U nên không liên quan gì đến vụ án. Nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu bị đơn ông Lê Văn U trả số tiền nêu trên và xác định vợ của ông Lê Văn U đã chết. Do đó, Hội đồng xét xử thấy không cần thiết phải triệu tập họ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Từ những phân tích trên; căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 137, Điều 401, Điều 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, cần tuyên bố hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2013 vô hiệu và buộc bị đơn ông Lê Văn U trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Thành T số tiền 130.000.000 đồng, trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật; căn cứ Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015, cần buộc bị đơn phải trả tiền lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền được xác định theo sự thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành.

[6] Xét đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên chấp nhận. Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi kiến nghị Tòa án khắc phục vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự là phù hợp, Hội đồng xét xử ghi nhận.

[7] Về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp. Bị đơn ông Lê Văn U, sinh năm 1951 thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, bị đơn không có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để miễn án phí cho bị đơn và buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 4 Điều 91, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 96, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, khoản 2 Điều 244, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 137, Điều 401, Điều 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ vào Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 127 Luật đất đai năm 2003; căn cứ điểm d khoản 1 Mục 1 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ vào Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30, Điều 31 và Điều 32 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008;

- Căn cứ vào 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành T; tuyên bố hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2013 giữa ông Nguyễn Thành T với ông Lê Văn U vô hiệu.

Buộc ông Lê Văn U phải trả cho ông Nguyễn Thành T số tiền 130.000.000 (Một trăm ba mươi triệu đồng), trả ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền bồi thường là 130.000.000 (Một trăm ba mươi triệu đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn U phải chịu án phí là 6.500.000 (Sáu triệu năm trăm ngàn đồng).

Hoàn lại cho ông Nguyễn Thành T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.500.000 (Sáu triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0084443 ngày 12/8/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi.

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 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 có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND huyện Củ Chi;
- Chi cục THADS huyện Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

(Đã ký)

Châu Thị Thanh Thà