

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN B C
THÀNH PHỐ H**

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

Bản án số: 80/2021/DS - ST
Ngày: 04-02-2021
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 B C TP. H**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Â G V.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần V H;

2. Bà Trương T K C.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn T H – là Thư ký Tòa án nhân dân huyện B Ch.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B C, Thành H tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn T T H - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 02 năm 2021 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện B C xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 168/2020/TLST-DS ngày 18 tháng 05 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 393/2020/QĐXXST –DS ngày 14 tháng 12 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2021/QĐST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Huỳnh T P L, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Nhà số 237/67C đường Trần V Đan, Phường X, Quận Y, Thành phố H.

Bị đơn: Bà Huỳnh T P, sinh năm 1931

Địa chỉ: Nhà số B9/1 ấp 2, xã T K, huyện B C, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Huỳnh T P L trình bày:

Ngày 10/07/2011, bà có ký giấy tay Hợp đồng mua bán đất với bà Huỳnh T P để chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất đất diện tích 48 m² thuộc một phần thửa 511, tờ bản đồ 2, vị trí lô số 2 tọa lạc tại ấp 2, xã T K, huyện B C (Theo bản đồ phân nền của bà P giao cho bà) giá trị chuyển nhượng là

144.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi bốn triệu đồng). Ngay khi ký hợp đồng bà đã giao cho bà P đủ số tiền này; bà P có giao cho bà:

- Bản chính Hợp đồng mua bán đất;
- Bản đồ hiện trạng vị trí phân nền

Bà P hứa sẽ làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà khi có nhu cầu. Nhưng đến thời điểm hiện tại bà đã nhiều lần yêu cầu bà P tiến hành các thủ tục để hoàn thành việc tách thửa sang tên đất cho bà theo đúng quy định của pháp luật nhưng bà P không thực hiện. Nhận thấy việc bà P chuyển nhượng đất cho bà nhưng không hoàn tất các thủ tục tách thửa và sang tên cho bà theo đúng quy định của pháp luật là trái với thỏa thuận của các bên và vi phạm pháp luật. Vì vậy để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình bà yêu cầu Tòa án:

- Buộc bà Huỳnh T P tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất ngày 10/07/2011 về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 48 m² thuộc một phần thửa 511 tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại ấp 2 xã T K, huyện B C, Thành phố H. Hoàn tất các thủ tục tách thửa sang tên cho bà theo đúng quy định của pháp luật;

Tại biên bản hòa giải ngày 07/7/2020 và tại phiên tòa hôm nay, bà L trình bày bà yêu cầu Tòa án:

- Tuyên hủy hợp đồng mua bán đất ngày 10/07/2011 giữa bà và bà Huỳnh T Ph về việc chuyển nhượng phần đất diện tích 48 m² thuộc một phần thửa 511, tờ bản đồ 2, vị trí lô số 2 tọa lạc tại ấp 2, xã T K, huyện B C;

- Buộc Huỳnh T P trả cho bà số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 144.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi bốn triệu đồng). Trả một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Bà cũng trình bày số tiền bà chuyển nhượng đất của bà P là tiền của riêng của bà không phải là tiền chung vợ chồng không liên quan gì đến ông Nguyễn T Đ là chồng bà.

Tại bản tự khai ngày 07/07/2020, ông Nguyễn T Đứ trình bày số tiền 144.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi bốn triệu đồng) là tài sản riêng của bà L.

Bị đơn bà Huỳnh T P vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến: Bị đơn bà Huỳnh T P vắng mặt kể từ khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án cho đến nay. Bà Huỳnh T P đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng: Thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vẫn vắng mặt và không có văn bản thể hiện ý kiến của mình.

Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bà Huỳnh T P theo quy định tại Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện B C, Thành phố H: 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 vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý

kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227 Bộ luật TTDS năm 2015; Căn cứ Điều 128, Điều 137 BLDS năm 2005; Căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 106, điểm b Khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2003; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh T P L. Hủy hợp đồng mua bán đất lập ngày 10/07/2011 giữa bà Huỳnh T Phươn L và bà Huỳnh T P đối với diện tích phần đất có diện tích 48 m² thuộc một phần thửa 511 tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại ấp 2 xã T K, huyện B C, Thành phố H. Buộc bà Huỳnh T Ph trả cho bà Huỳnh T P La số tiền 144.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi bốn triệu đồng).

Về án phí: Bà Huỳnh T P chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- Về tố tụng dân sự: Bà Huỳnh T P L nộp đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Huỳnh T P và yêu cầu bà Huỳnh T Ph trả lại cho bà số tiền 144.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi bốn triệu đồng). Quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và theo quy định tại Điều 697 Bộ luật dân sự 2005.

Bị đơn bà Huỳnh T P hiện nay đang cư trú tại xã T K, huyện B C nên Tòa án nhân dân huyện B C thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

Ngày 10/07/2011 giữa bà Huỳnh T P và bà Huỳnh T P L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung bà Huỳnh T P chuyển nhượng cho bà Huỳnh T P L một phần đất có diện tích 4m x12m = 48 m² thuộc một phần thửa 511 tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại ấp 2 xã T K, huyện B C, Thành phố H với giá chuyển nhượng là 144.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi bốn triệu đồng). Bà Huỳnh T P đã nhận đủ số tiền 144.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi bốn triệu đồng) từ bà Huỳnh T P L.

Tại thời điểm bà Huỳnh T P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 4m x12m = 48 m² thuộc một phần thửa 511 tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại ấp 2 xã T K, huyện B C, Thành phố H cho bà Huỳnh T P L thì bà P không phải là chủ sử dụng đất theo quy định của pháp luật (Bà Huỳnh T P không quản lý sử dụng phần đất thuộc thửa 511 tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại ấp 2 xã T K, huyện

B C, Thành phố H theo trả lời xác minh của Ủy ban nhân dân huyện B C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Căn cứ vào điểm a Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, bà Huỳnh T P không đủ điều kiện thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất nêu trên cho bà Huỳnh T P L. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/07/2011 bị vô hiệu về mặt nội dung do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Bà Huỳnh T P thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Th P L thông qua hợp đồng mua bán đất không có công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Căn cứ điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 thì hợp đồng chuyển nhượng này bị vô hiệu về hình thức.

Từ những lý lẽ viện dẫn trên cho thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/07/2011 giữa bà Huỳnh T P và bà Huỳnh T P L bị vô hiệu về nội dung lẫn hình thức.

Căn cứ Điều 128, Điều 137 BLDS năm 2005:

Điều 128. Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội

Giao dịch dân sự có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu.

Điều cấm của pháp luật là những quy định của pháp luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định.

Đạo đức xã hội là những chuẩn mực ứng xử chung giữa người với người trong đời sống xã hội, được cộng đồng thừa nhận và tôn trọng.

Điều 137. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu

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 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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Thì bà Huỳnh T P L yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/07/2011 giữa bà Huỳnh T Ph và bà Huỳnh T P L đối với diện tích $4m \times 12m = 48 m^2$ thuộc một phần thửa 511 tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại ấp 2 xã T K, huyện B C, Thành phố H và buộc Huỳnh T P trả cho bà số tiền 144.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi bốn triệu đồng) là có cơ sở chấp nhận.

Vì vậy, cần buộc bà Huỳnh T P phải trả cho bà Huỳnh T P L số tiền đã nhận là 144.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi bốn triệu đồng).

Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và 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, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91, Điều 147, khoản 1 Điều 207; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 127, Điều 128, Điều 137 và Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 106, điểm b Khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2003;

- Căn cứ Điều 12, khoản 2 Điều 26, tiểu mục 1.1 Mục 1 Phần II (Danh mục án phí) 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh T P L đối với bị đơn bà Huỳnh T P về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Hủy hợp đồng mua bán đất lập ngày 10/07/2011 giữa bà Huỳnh T P và bà Huỳnh T P L đối với diện tích 4m x 12m = 48 m² thuộc một phần thửa 511 tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại ấp 2 xã T K, huyện B C, Thành phố H.

Buộc bà Huỳnh T Ph phải trả cho bà Huỳnh T P L số tiền đã nhận là 144.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi bốn triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ Luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Huỳnh T P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất và 7.200.000 đồng (Bảy triệu hai trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu trả tiền của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Bà Huỳnh T P L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho bà Huỳnh T P L 3.600.000 đồng (Ba triệu sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2019/0078860 ngày 11 tháng 05 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự Huyện B C, Thành phố H.

Trường hợp bản án này 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 thoả 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.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng 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 được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND TP H;
- VKSND H.B C;
- Chi cục Thi hành án dân sự
- H. Bình Chánh ;
- Các đương sự;
- Lưu VP;
- Lưu hồ sơ.

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

A G V

2AAKKAL*φδεχαδ+