

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN H
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 218/2019/DS-ST

Ngày: 03 - 05 - 2019

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 H, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Trọng Hóa

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Văn Chính

2. Bà Lê Thị Khanh

-Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Mến - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 4 và các ngày 02, 03 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 202/2019/TLST- DS ngày 21 tháng 02 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2019/QĐXXST-DS ngày 17/4/2019, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Ông Đào Quốc C, sinh năm 1981 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 7, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Bị đơn: Ông Trần Văn Đ sinh năm 1942 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 10, ấp 2, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+Tại đơn khởi kiện ngày 30/7/2018, bản tự khai, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đào Quốc C trình bày:

Ngày 30/11/2017, ông Đào Quốc C và ông Trần Văn Đ ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất với nội dung: Ông Đ đồng ý chuyển nhượng cho ông C phần đất có diện tích đất 72m² (4m x 18m) thuộc một phần thửa số 199 tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã Nhị Bình, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 220.000.000đ(hai trăm hai mươi triệu đồng). Ông Đ cam kết đất chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đ và không có ai tranh chấp. Ngay sau khi ký hợp đồng, ông C đã giao đủ cho ông Đ số tiền 220.000.000 (hai trăm hai mươi triệu) đồng. Hai bên có lập biên bản giao nhận tiền và có sự chứng kiến của Văn phòng Thừa phát lại quận Bình Tân thông qua hình thức lập vi bằng số 5434/2017/VP-TPL ngày 30/11/2017. Nhưng đến khi ông C đến nhận đất thì có người ngăn cản, tranh chấp và ông C được biết ông Đ chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất hợp pháp nên hợp đồng không thực hiện được.

Do vậy, ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông C với ông Đ vô hiệu do vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng, buộc ông Đ trả lại cho ông C số tiền đã nhận là 220.000.000 (Hai trăm hai mươi triệu) đồng. Ông C không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Thi hành ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 01/3/2019, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn là ông Trần Văn Đ trình bày:

Ông Đ xác nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức lập vi bằng tại Văn phòng Thừa phát lại quận Bình Tân vào ngày 30/11/2017 như ông C trình bày. Phần đất ông Đ chuyển nhượng cho ông C có diện tích 72m² (4m x 18m) thuộc một phần thửa số 199 tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã Nhị Bình, huyện Hóc Môn, có nguồn gốc do ông Đ mua của bà Kiều Thanh M theo hình thức giấy tay có lập vi bằng. Đất đã được UBND huyện Hóc Môn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 727 QSDĐ/NB ngày 25/4/2002 cho ông Huỳnh Châu B (chồng bà M) nhưng chưa được sang tên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng hợp pháp cho ông Đ. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận 220.000.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng, ông Đ đã nhận của ông C đủ số tiền 220.000.000 (hai trăm hai mươi triệu) đồng. Hai bên có làm giấy giao nhận tiền có sự chứng kiến của Văn phòng Thừa phát lại quận Bình Tân. Phía ông Đ cũng đã giao đất cho ông C. Ông Đ không đồng ý theo yêu cầu của ông C vì phần đất ông Đ đã bán cho ông C, ông Đ đã nhận đủ tiền và cũng đã giao đất cho ông C. Ông Đ không có tranh chấp đối với bà Kiều Thanh M. Nếu sau này cần thiết ông Đ sẽ khởi kiện bà M bằng vụ kiện dân sự khác.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đào Quốc C giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như đã nêu trên, ông C chỉ yêu cầu ông Đ trả lại số tiền 220.000.000 (hai trăm hai mươi triệu) đồng, không yêu cầu bồi thường thiệt hại; bị đơn không đồng ý trả tiền theo yêu cầu của phía nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Tòa án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và 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 là đúng pháp luật.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Qua các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện việc khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Quốc C là có căn cứ trên. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền:

Nguyên đơn - ông Đào Quốc C khởi kiện bị đơn - ông Trần Văn Đ về tranh chấp “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại huyện Hóc Môn, bị đơn ông Trần Văn Đ cư trú tại huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn.

[2] Về thủ tục tố tụng: Phần đất chuyển nhượng giữa ông Đ với ông C có nguồn

gốc do ông Đ nhận chuyển nhượng của bà Kiều Thanh M theo hình thức giấy tay có lập vi bằng. Tuy nhiên trong vụ án này ông Đ không tranh chấp với bà M nên Hội đồng xét xử không đưa bà M vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Nếu có tranh chấp giữa ông Đ với bà M sẽ được giải quyết bằng một vụ án dân sự khác. Phía nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã nhận theo hợp đồng, không có yêu cầu bồi thường thiệt hại và không yêu cầu đo vẽ, định giá nên Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải tiến hành thủ tục đo vẽ, định giá.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

Nguyên đơn- ông Đào Quốc C yêu cầu xác định hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 30/11/2017 vô hiệu, buộc bị đơn trả lại số tiền đã nhận 220.000.000 (hai trăm hai mươi triệu) đồng. Hội đồng xét xử nhận định: ngày 30/11/2017 ông Trần Văn Đ và ông Đào Quốc C có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích chuyển nhượng là 72 m², số tiền chuyển nhượng là 220.000.000(hai trăm hai mươi triệu)đồng. Xét về hình thức, hợp đồng lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền, vi phạm quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015 và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Về nội dung, hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật bởi lẽ tại thời điểm xác lập giao dịch, diện tích đất mà các bên chuyển nhượng cho nhau chưa được cấp Giấy chứng nhận cho bị đơn. Do đó, ông Đào Quốc C yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2017 vô hiệu là có căn cứ.

Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng, nên quyền và nghĩa vụ của các bên được điều chỉnh theo quy định của pháp luật. Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 quy định: các bên có nghĩa vụ khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Phần đất 72 m² thực tế ông C chưa tiếp nhận nên không có cơ sở buộc ông C giao trả lại. Về phía ông Đ thừa nhận đã nhận số tiền 220.000.000 (hai trăm hai mươi triệu)đồng có lập biên bản giao nhận có sự chứng kiến của Văn phòng Thừa phát lại quận Bình Tân nên cần buộc ông Đ hoàn trả lại cho ông Cường.

[4] Về án phí: Ông Trần Văn Đ được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1, Điều 12 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. Ông Đào Quốc C không phải chịu án phí.

[5] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn là phù hợp với quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 131, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013;
- Điều 12 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;
- Áp dụng Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đào Quốc C;

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/11/2017 giữa ông Trần Văn Đ với ông Đào Quốc C vô hiệu.

- Buộc ông Trần Văn Đ có trách nhiệm giao trả cho ông Đào Quốc C số tiền: 220.000.000 (hai trăm hai mươi triệu) đồng. Thi hành một lần tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

- Ông Trần Văn Đ được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

- Ông Đào Quốc C không phải chịu tiền án phí. Hoàn lại cho ông Đào Quốc C 5.500.000 (năm triệu năm trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2018/0004673 ngày 14 tháng 8 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

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.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận :

- TANDTP.Hồ Chí Minh;
- VKSND H. H;
- THADS H. H;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

Lê Trọng Hóa

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

LÊ TRỌNG HÓA