

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CỬ CHI
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 376/2020/DS-ST
Ngày: 17 - 11 - 2020
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 CỬ CHI, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Ngọc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Phước Trinh
2. Bà Phạm Thị Ngọc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Đức - 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 Đào Văn Tiền - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Củ Chi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 461/2019/TLST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 411/2020/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 9 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 178/2020/QĐST-DS ngày 22/7/2020 VÀ Quyết định tạm ngừng phiên Tòa số: 06/2020/QĐST-DS ngày 19/10/2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Văn V, sinh năm 1972 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 371/10/2A P, tổ 10, ấp 4, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1947 (có mặt).

Địa chỉ liên lạc: Số 207/12 N, phường 15, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Bà Nguyễn Thị Huỳnh N, sinh năm: 1983 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 371/10/2A P, tổ 10, ấp 4, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Ông Trần Trường G, sinh năm: 1975 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 99 Đường số 11, ấp T, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Ông Trần Cao Thắng, sinh năm: 1988 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Mũi Lớn 1, xã T, huyện C, Tp. Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, lời khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải, nguyên đơn là ông Huỳnh Văn V trình bày:**

Ngày 07/5/2018, ông V và ông Nguyễn Văn A ký hợp đồng mua bán một thửa đất chiều ngang 5m, chiều dài 20m thuộc một phần thửa đất số: 503, tờ bản đồ số: 64, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Tôi đã đặc cọc và giao tiền tổng cộng là 160.000.000 đồng cho ông A. Tuy nhiên, đến nay ông A không bàn giao giấy tờ đất và cũng không làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nêu trên cho ông V. Do đó, ông V yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh hủy hợp đồng mua bán nhà đất ngày 07/5/2018 giữa ông V và ông Nguyễn Văn A và buộc ông A phải trả cho ông V số tiền 320.000.000 đồng trong đó bao gồm 160.000.000 đồng đã nhận và bồi thường 160.000.000 đồng.

Ngày 28/9/2020, ông V có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, rút yêu cầu bồi thường thiệt hại, chỉ yêu cầu ông Nguyễn Văn A phải trả lại số tiền 160.000.000 đồng đã nhận khi ký hợp đồng mua bán đất. Ngoài ra, ông V không yêu cầu gì thêm.

*** Tại các bản khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn là ông Nguyễn Văn A trình bày:**

Ngày 23/8/2016, ông A có mua bằng giấy tờ tay một thửa đất chiều ngang 5m, chiều dài 25m, tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Trần Trường G. Ngày 07/5/2018, ông A ký hợp đồng mua bán thửa đất này với ông Huỳnh Văn V và đã nhận tiền cọc tổng cộng 160.000.000 đồng như ông V trình bày. Tuy nhiên, lý do ông A không tiếp tục thực hiện hợp đồng vì ông V không giao đủ số tiền 90.000.000 đồng còn thiếu chứ không phải như ông V trình bày.

Ông V có xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc đòi 160.000.000 đồng tiền bồi thường ông A đồng ý. Ông A không đồng ý trả 160.000.000 đồng tiền ông A đã nhận khi bán đất cho ông V vì lỗi là do ông V chứ không phải do ông A. Ông A đồng ý hủy hợp đồng mua bán đất ngày 07/5/2018 và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

*** Tại các bản khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Huỳnh N trình bày:**

Bà là vợ của ông Huỳnh Văn V, bà đồng ý với ý kiến của ông V và không có ý kiến gì khác. Trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V, thì Tòa cứ giao tiền cho ông V, vợ chồng bà sẽ tự thỏa thuận, phân chia sau.

*** Tại bản tự khai ngày 12/6/2020 ông Trần Trường G trình bày:**

Ngày 23/8/2016, tôi có bán một thửa đất chiều ngang 5m, chiều dài 25m, tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Văn A với giá 115.000.000đồng. Thửa đất này tôi mua của ông Nguyễn Cao T là cháu nội của ông Nguyễn Văn C. Thửa đất này tôi đã bán cho ông A không còn quyền lợi và nghĩa vụ gì liên quan, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

*** Tại bản tự khai ngày 12/6/2020 ông Nguyễn Cao T trình bày:**

Nguyên trước đây tôi được ông nội là Nguyễn Văn C tặng cho một thửa đất chiều ngang 5m, chiều dài 25m, tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2010, tôi đã bán thửa đất này cho ông Trần Trường G, tôi không còn quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gì nữa, đề nghị giải quyết theo pháp luật.

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

Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: 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, tổng 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. Đối với các đương sự: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật TTDS năm 2015; các Điều 117, 123, 131, 328 BLDS năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai 2013; khoản 1 Mục 1 Nghị quyết: 01/2003/NQ-HĐTP, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn đối với số tiền bồi thường 100 triệu đồng.

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 thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn ông Huỳnh Văn V, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Huỳnh N, ông Trần Trường G và ông Nguyễn Cao T cùng vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt các đương sự này.

Nguyên đơn ông Huỳnh Văn V có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền bồi thường thiệt hại 160.000.000đ là không vượt phạm vi khởi kiện ban đầu nên căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu ông V đã rút.

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

Nguyên đơn ông Huỳnh Văn V yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C hủy hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 07/5/2018 giữa ông V và ông Nguyễn Văn A, đồng thời buộc ông A phải trả lại số tiền đã nhận 160.000.000đ. Đây là quan hệ pháp luật tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Đất tọa lạc xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn V, Hội đồng xét xử, xét thấy: Ông Huỳnh Văn V, ông Nguyễn Văn A cùng thống nhất nội dung: Ngày 07/5/2018, ông A có chuyển nhượng cho ông V một thửa đất chiều ngang 5m, chiều dài 20m thuộc một phần thửa đất số: 503, tờ bản đồ số: 64, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông V đã giao 03 lần tiền tổng cộng là 160.000.000đ cho ông A, cụ thể: Đặt cọc đợt 1: 70.000.000đ, đợt 2: 40.000.000đ, đợt 3: 50.000.000đ. Đây là tình tiết sự kiện không cần chứng minh quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Xét hợp đồng mua bán nhà – đất ở ngày 07/5/2018 giữa ông V và ông A được lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực là vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự và Điều 167 Luật đất đai. Về nội dung: Tại thời điểm chuyển nhượng đất, ông A chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên

không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai. Do đó, hợp đồng mua bán nhà đất này đã bị vô hiệu ngay tại thời điểm giao dịch.

Giao dịch dân sự vô hiệu nên các bên hoàn trả lại nhau những gì đã nhận: Ông Nguyễn Văn A có trách nhiệm hoàn trả lại ông Huỳnh Văn V số tiền 160.000.000đ đã nhận. Ông Huỳnh Văn V chưa nhận đất nên không phải hoàn trả đất.

Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Ông V biết việc ông A chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn thực hiện việc nhận chuyển nhượng đất nên lỗi được xác định là ngang nhau.

Về bồi thường thiệt hại theo lỗi của các bên: Ông V đã rút yêu cầu bồi thường thiệt hại và không có yêu cầu gì khác nên Hội đồng xét xử không tiến hành định giá đất tại thời điểm hiện tại và không xem xét, giải quyết việc bồi thường thiệt hại này.

[4] Xét quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C là có cơ sở nên chấp nhận.

[5] Về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn A là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí. Hoàn trả ông Huỳnh Văn V số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp.

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, Điều 58, Điều 146, khoản 2 Điều 244, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ vào Điều 122, Điều 131 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Huỳnh Văn V.

Tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 07/5/2018 giữa ông Huỳnh Văn V và ông Nguyễn Văn A là hợp đồng vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Văn A phải hoàn trả lại cho ông Huỳnh Văn V số tiền 160.000.000đ (một trăm sáu mươi triệu đồng).

Thi hành một lần ngay sau khi Bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử đối với 01 phần yêu cầu của nguyên đơn ông Huỳnh Văn V về việc: Buộc ông Nguyễn Văn A phải bồi thường thiệt hại số tiền 160.000.000đ (một trăm sáu mươi triệu đồng) do không thực hiện đúng cam kết tại hợp đồng mua bán đất ngày 07/5/2018 giữa ông Huỳnh Văn V và ông Nguyễn Văn A.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn A được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.
- Hoàn trả lại ông Huỳnh Văn V số tiền 8.000.000đ (tám triệu đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0022365 ngày 10/7/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

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.

5. Bị đơn có mặt được quyền kháng cáo Bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản bản án hoặc ngày niêm yết.

Nơi nhận:

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

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

Phạm Thị Hồng Ngọc