

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÓC MÔN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 189/2020/DS-ST
Ngày: 08 - 7- 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 HÓC MÔN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Phụng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Liên

2. Ông Phạm Văn Chính

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hà Kim Thông – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Tuấn – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 7 năm 2020 tại Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 259/2019/TLST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 113/2020/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 5 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 83/2020/QĐST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Tạ Văn L, sinh năm 1971

Địa chỉ: Khu phố 1, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Lê Pê L1, sinh năm 1991

Địa chỉ: đường L, phường 6, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Tạm trú: ấp T, xã T, huyện H, TP. HCM

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

- Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1986 (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh

- Bà Nguyễn Thị C (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh

- Ông Võ Đình Quốc Đ (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Nhà không số, ấp 6, xã Đ, huyện H, TP. Hồ Chí Minh

- Bà Lương Thị Kim H; trẻ Võ Ngọc Khánh L (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Nhà không số, ấp 6, xã Đ, huyện H, TP. Hồ Chí Minh

- Bà Nguyễn Thị Kim C1 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp 2, xã Đ, huyện H, TP. Hồ Chí Minh

- Bà Nguyễn Thị Thu H (xin vắng mặt)

Địa chỉ: đường N, phường 2, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

- Bà Hà Thanh P (xin vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố 2, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

- Ông Hồ Quốc B, bà Nguyễn Thị Khoa H (vắng mặt)

Địa chỉ: đường T, phường 15, quận D, TP. HCM

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 25 tháng 02 năm 2019 và bản tự khai ngày 04/4/2019, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 12/01/2019 ông L mua của ông Lê Pê L1 căn nhà không số tọa lạc thửa đất số 214, tờ bản đồ số 7, diện tích 32 m² xã Đ, huyện H với giá tiền là 510.000.000 đồng. Nhưng hiện căn nhà trên có người đang ở.

Do đó, ông L yêu cầu ông L1 giao cho ông L căn nhà không số thuộc thửa đất số 214 tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại t ổ 22 ấp 6, xã Đ, Huyện H. Trường hợp ông L1 không giao cho ông L phần nhà , đất thuộc thửa đất số 214 tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại t ổ 22 ấp 6, xã Đ, Huyện H thì yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng nhà, đất ngày 12/01/2019 và yêu cầu ông L1 hoàn trả cho ông L 510.000.000 (năm trăm mười triệu) đồng.

Tại bản tự khai ngày 04/4/2019, đơn yêu cầu độc lập ngày 04/4/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:

Vào ngày 12/01/2019 ông L1 bán cho ông L căn nhà không số tọa lạc thửa đất số 214, tờ bản đồ số 7, diện tích 32 m² xã Đ, huyện H có ký tại Văn phòng Thừa phát lại, giá mua bán là 500.000.000 đồng, ông đã nhận đủ tiền, ông đã giao nhà cho ông L. Nay ông L yêu cầu ông tiếp tục thực hiện hợp đồng ông đồng ý. Nếu trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng được ông đồng ý trả cho ông L số tiền đã nhận là 500.000.000 đồng.

Tuy nhiên, ông có yêu cầu độc lập đối với bà Nguyễn Thị L2 vì nhà đất này ông mua của bà Nguyễn Thị L2 với giá 400.000.000 đồng (ngày 10/11/2018 có ký văn bản thỏa thuận tại văn phòng thừa phát lại), ông đã giao đủ tiền cho bà L2. Nay ông yêu cầu bà L2 có trách nhiệm trả lại cho ông 400.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 24/5/2019, đơn yêu cầu độc lập ngày 24/5/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị L2 – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Vào ngày 22/3/2018 bà L2 mua của bà Nguyễn Thị C căn nhà không số tọa lạc thửa đất số 214, tờ bản đồ số 7, diện tích 32 m² xã Đ, huyện H (có ký văn bản thỏa thuận tại văn phòng thừa phát lại ngày 22/03/2018) giá mua bán là 200.000.000 đồng. Bà đã giao đủ tiền cho bà C.

Ngày 10/11/2018 bà bán lại căn nhà trên cho ông Lê Pê L1 với số tiền là 400.000.000 đồng. Bà đã nhận đủ tiền của ông L1.

Nay bà yêu cầu Tòa án hủy văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng một phần QSDĐ có tài sản gắn liền với đất giữa bà L2 với bà C ngày 22/3/2018 đối với nhà, đất thuộc thửa 214, tờ bản đồ số 7, diện tích 32m², tọa lạc tại xã Đ, huyện H. Bà L2 yêu cầu bà C trả lại bà số tiền 200.000.000 đồng.

Khi bà C trả tiền lại cho bà, bà sẽ trả lại cho ông L1 400.000.000 đồng đã nhận.

Tại bản tự khai ngày 11/02/2020, ông Võ Đình Quốc Đ – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngày 02/02/2018 bà Nguyễn Thị C bán nhà, đất thuộc thửa 214, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã Đ, huyện H cho bà Nguyễn Thị Kim C1.

Ngày 02/5/2019 bà C1 bán nhà, đất thuộc thửa 214, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã Đ, huyện H cho ông Đ. Nay ông L yêu cầu ông L1 giao nhà đất này cho ông L là không có căn cứ, ông Đ không đồng ý. Ngoài ra ông không có ý kiến và yêu cầu gì.

Tại bản tự khai ngày 14/02/2020, bà Lương Thị Kim H – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà cho rằng yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Văn L về việc yêu cầu ông Lê Pê L1 giao nhà đất thuộc thửa đất số 214, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã Đ, huyện H là không có căn cứ. Ngoài ra bà không có yêu cầu gì.

Tại bản tự khai và biên bản làm việc ngày 28/8/2019, bà Hà Thanh P – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Vào năm 2016 bà có mua căn nhà đất thuộc thửa số 214, tờ bản đồ số 07, diện tích 80m² tọa lạc tại xã Đ, huyện H (qua thừa phát lại), mua của ai bà không nhớ và mua bao nhiêu tiền bà cũng không nhớ.

Đến năm 2017 bà có bán lại cho bà Nguyễn Thị C nhà đất nói trên với giá 520.000.000 đồng, bà C trả cho bà 500.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng bà C xin không trả và bà cũng đồng ý, bà đã giao nhà đất cho bà C sử dụng từ đó cho đến nay. Sau đó bà C có bán cho ai nữa bà cũng không biết. Hiện nay bà không còn liên quan gì đến nhà đất trên, do đó bà không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này. Tranh chấp giữa ông L với ông L1 và bà L2 để các bên tự quyết định.

Tại bản tự khai ngày 04/4/2019, bà Nguyễn Thị Thu H (vợ ông Lưới) – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Trong vụ án này, bà giao cho ông L toàn quyền quyết định, bà không có ý kiến và yêu cầu gì.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn cho rằng yêu cầu của nguyên đơn – ông Lê Văn L, bị đơn – ông Lê Pê L1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị L2 là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Đề nghị HĐXX chấp nhận.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành nên Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn quyết định đưa vụ án ra xét xử để Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Quan hệ tranh chấp giữa ông Tạ Văn L và ông Lê Pê L1 là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Căn cứ vào khoản 9 điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đất tranh chấp tọa lạc tại xã Đ, huyện H, căn cứ điểm a khoản 1 điều 35, điểm c khoản 1 điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn.

[2] Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu ông L1 giao cho ông L căn nhà không sổ thuộc thửa đất số 214 tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại ấp 6, xã Đ, huyện H Trường hợp ông L1 không giao cho ông L phần nhà, đất thửa đất số 214 tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại tổ 22 ấp 6, xã Đ, Huyện H thì yêu cầu hủy V ăn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng nhà, đất ngày 12/01/2019 và yêu cầu ông L1 hoàn trả cho ông L 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Đối với yêu cầu giao nhà, đất thửa đất số 214 tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại tổ 22 ấp 6, xã Đ, huyện H. Hội đồng xét thấy, việc chuyển nhượng nhà đất giữa ông L với ông L1 ngày 12/01/2019 không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, như vậy các bên đã vi phạm về hình thức được quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự, ngoài ra, phần nhà đất chuyển nhượng không thuộc quyền sử dụng của ông Lê Pê L1, không thỏa mãn theo Điều 188 Luật đất đai về điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, giao dịch về việc đặt cọc - chuyển nhượng nhà, đất ngày 12/01/2019 giữa ông L và ông L1 không đúng quy định của pháp luật nên cần thiết hủy văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc – chuyển nhượng đất và nhà giữa ông Lê Pê L1 với ông Tạ Văn L ngày 12/01/2019.

Ông Lê Pê L1 có nhận của ông Tạ Văn L số tiền 500.000.000 đồng để thực hiện điều khoản thanh toán theo nội dung thỏa thuận được hai bên giao kết ngày 12/01/2019 và ông L1 cũng đã thừa nhận. Ông L1 cũng đồng ý trả lại cho L số tiền 510.000.000 đồng đã nhận.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông L về việc yêu cầu ông Lê Pê L1 trả lại số tiền 500.000.000 đồng.

[3] Tại phiên tòa, ông Lê Pê L1 có yêu cầu độc lập đối với bà Nguyễn Thị L2, vì nhà đất này ông mua của bà Nguyễn Thị L2 với giá 400.000.000 đồng (ngày 10/11/2018 có ký văn bản thỏa thuận tại văn phòng thừa phát lại), ông đã giao đủ tiền cho bà L2. Nay ông yêu cầu bà L2 có trách nhiệm trả lại cho ông 400.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Việc chuyển nhượng nhà đất giữa ông L1 với bà L2 ngày 10/11/2018 không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, như vậy các bên đã vi phạm về hình thức được quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự, ngoài ra, phần nhà đất chuyển nhượng không thuộc quyền sử dụng của bà L2, không thỏa mãn theo Điều 188 Luật đất đai về điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng, mua bán quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 10/11/2018 giữa ông L1 và bà L2 không đúng quy định của pháp luật nên cần thiết hủy văn bản thỏa thuận trên giữa ông L1 và bà L2.

Bà Nguyễn Thị L2 có nhận của ông Lê Pê L1 số tiền 400.000.000 đồng để thực hiện điều khoản thanh toán theo nội dung thỏa thuận được hai bên giao kết ngày 10/11/2018 và bà L2 cũng đã thừa nhận. Bà L2 cũng đồng ý trả lại cho L1 số tiền 400.000.000 đồng đã nhận khi bà L2 lấy lại tiền của bà C.

[4] Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị L2 có yêu cầu độc lập đối với bà Nguyễn Thị C, do nhà đất này bà mua của bà Nguyễn Thị C với giá 200.000.000 đồng (ngày 22/03/2018 có ký văn bản thỏa thuận tại văn phòng thừa phát lại), bà đã giao đủ tiền cho bà C. Nay bà yêu cầu bà C có trách nhiệm trả lại cho bà 200.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Việc chuyển nhượng nhà đất giữa bà L2 với bà C ngày 22/03/2018 không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, như vậy các bên đã vi phạm về hình thức được quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự, ngoài ra, phần nhà đất chuyển nhượng không thuộc quyền sử dụng của bà C, không thỏa mãn theo Điều 188 Luật đất đai về điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng, mua bán quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 22/03/2018 giữa bà L2 và bà C không đúng quy định của pháp luật nên cần thiết hủy văn bản thỏa thuận trên giữa bà L2 và bà C.

Bà Nguyễn Thị C có nhận của bà L2 số tiền 200.000.000 đồng để thực hiện điều khoản thanh toán theo nội dung thỏa thuận được hai bên giao kết ngày 22/03/2018. Do đó, buộc bà C có trách nhiệm trả cho bà L2 số tiền 200.000.000 đồng.

[5] Xét ý kiến của Viện kiểm sát tại phiên tòa cho rằng yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập

là phù hợp với quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận. Ý kiến này của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng, ông L và ông L1 đã tạm nộp. Tại phiên tòa, ông L và ông L1 tự nguyện chịu phần chi phí này nên Hội đồng không xem xét.

Án phí dân sự sơ thẩm ông Lê Pê L1, bà Nguyễn Thị L2, bà Nguyễn Thị C phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 502 Bộ luật dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168, Điều 188 Luật đất đai;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Lê Pê L1 có trách nhiệm trả cho ông Tạ Văn L số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Hủy văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc – chuyển nhượng đất và nhà giữa ông Lê Pê L1 với ông Tạ Văn L ngày 12/01/2019.

2/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L2 có trách nhiệm trả cho ông Lê Pê L1 số tiền 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng.

Hủy văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng, mua bán quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê Pê L1 và bà Nguyễn Thị L2 ngày 10/11/2018.

3/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị C có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị L2 số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Hủy văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng, mua bán quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị L2 và bà Nguyễn Thị C ngày 22/03/2018.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền nêu trên 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 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Pê L1 chịu 24.000.000 đồng. Nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền. Ông L1 đã nộp tạm ứng án phí 10.000.000 đồng theo biên lai thu số 0003853 ngày 04/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, ông L1 còn phải nộp thêm 14.000.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị L2 chịu 20.000.000 đồng. Nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền. Bà L2 đã nộp tạm ứng án phí 5.000.000 đồng theo biên lai thu số 0074011 ngày 19/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, bà L2 còn phải nộp thêm 15.000.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị C chịu 10.000.000 đồng. Nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn lại cho Tạ Văn L số tiền 12.000.000 đồng, theo biên lai thu số 0003619 ngày 13/03/2019 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.

5/ Trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án, ông L, ông L1, bà L2 có quyền làm đơn kháng cáo để xin xét xử phúc thẩm tại Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền làm đơn kháng cáo trong hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND TPHCM;
- VKSNDHMH;
- THA DS HHM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

Nguyễn Thị Kim Phụng