

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

Bản án số: **522/2022/DS-ST**
Ngày 19 tháng 8 năm 2022.
Về việc “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

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

**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 Thúy Nga.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Tịnh Tâm.
2. Ông Phạm Văn Chính.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hiếu Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn tham gia phiên tòa: Bà Phùng Thị Ngọc Duyên – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 499/2020/TLST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 192/2022/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 7 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 179/2022/QĐST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Tuấn A, sinh năm 1992. Địa chỉ: XX ấp 6, xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin vắng mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Bùi Văn B, sinh năm 1953 (vắng mặt)
2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1959 (vắng mặt)

Cùng cư trú: YY Ấp 6, xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người làm chứng: Ông Trần Hồng T, sinh năm 1964.

Nơi cư trú: ZZ Đường Thống Nhất, Phường 10, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Tuấn A trình bày:

Ngày 10/12/2016 giữa ông Trần Tuấn A với vợ chồng ông Bùi Văn B, bà Nguyễn Thị B có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 60m² thuộc thửa số 295, 296 tờ bản đồ số 7, tại xã Đông Thanh, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1421/QSĐĐ/CNUB do UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 29/8/1998, giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến năm 2019 ông Trần Tuấn A biết được vợ chồng ông B và bà B đã bán và sang tên các thửa đất nêu trên cho người khác.

Do đó, ông Trần Tuấn A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Bùi Văn B, Nguyễn Thị B phải trả lại số tiền mua đất và bồi thường số tiền mua đất, đầu tư trên đất và trượt giá cơ đất lên giá theo thị trường tổng cộng số tiền là 600.000.000 đồng. Ngày 20/4/2022, bà ông Trần Tuấn A xin thay đổi yêu cầu khởi kiện ban đầu, yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc ông Bùi Văn B và bà Nguyễn Thị B phải trả tiền mua bán đất 250.000.000 đồng.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng chỉ có nguyên đơn Trần Tuấn A có mặt theo triệu tập của Tòa án, bị đơn ông Bùi Văn B và bà Nguyễn Thị B vắng mặt không lý do và ông Trần Tuấn A có đơn yêu cầu không tiếp tục tổ chức hòa giải, nên vụ kiện không tiến hành hòa giải được. Vì vậy, vụ án được đưa ra xét xử theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự để Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn phát biểu quan điểm:

Về phần thủ tục tố tụng dân sự: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng dân sự theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân thủ đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định của BLTTDS 2015 về thẩm quyền thụ lý vụ án, về xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự, về thời gian gửi hồ sơ đến Viện kiểm sát, về thủ tục cấp, tổng đạt văn bản tố tụng. Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án chưa thực hiện đúng quy định về thời hạn chuẩn bị xét xử quy định tại điểm a khoản 1 Điều 203 BLTTDS 2015.

Về phần nội dung: Căn cứ Hợp đồng mua bán đất giấy tay ngày 08/12/2016 và ngày 10/12/2016; căn cứ lời khai của nguyên đơn, có cơ sở xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có xác lập giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 60 m² thuộc thửa đất số 295, TĐĐ số 07 tọa lạc tại xã Đông Thanh, huyện Hóc Môn, Tp Hồ Chí Minh với giá 250.000.000 đồng. Nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền 250.000.000 đồng. Bị đơn đã giao phần đất trên cho nguyên đơn sử dụng. Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng ngày 19/12/2016 là có cơ sở chấp nhận.

Căn cứ Điều 217 BLTTDS năm 2015;

Căn cứ Điều 122, 124, 697 BLDS năm 2005;

Căn cứ Điều 167 Luật đất đai năm 2013,

Đình chỉ một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả 50 triệu đồng tiền đầu tư tài sản trên đất và 300 triệu đồng tiền trượt giá bất động sản.

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả nguyên đơn số tiền 250 triệu đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Quan hệ tranh chấp giữa ông Trần Tuấn A với ông Bùi Văn B, bà Nguyễn Thị B là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án; Tài sản tranh chấp là thửa đất thuộc địa bàn xã Đông Thanh, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án có thẩm quyền giải quyết là Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Khoản 1 Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Bùi Văn B và bà Nguyễn Thị B đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, nhưng ông Bùi Văn B, bà Nguyễn Thị B vắng mặt không rõ lý do. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông Bùi Văn B và bà Nguyễn Thị B theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung tranh chấp: Trong quá trình tố tụng, bị đơn không đến Tòa án để trình bày ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn. Như vậy, bị đơn đã từ bỏ quyền chứng minh của mình theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét yêu cầu của nguyên đơn dựa trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp theo quy định của pháp luật.

3.1 Nguyên đơn ông Trần Tuấn A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Bùi Văn B và bà Nguyễn Thị B phải trả lại số tiền mua đất và bồi thường tổn thất tổng cộng 600.000.000 đồng. Sau đó, vào ngày 20/4/2022, ông Trần Tuấn A rút một phần nội dung khởi kiện ban đầu, yêu cầu Tòa án buộc ông Bùi Văn B, bà Nguyễn Thị B thanh toán tiền chuyển nhượng đất 250.000.000 đồng; Không yêu cầu ông Bùi Văn B và bà Nguyễn Thị B phải thanh toán số tiền đầu tư trồng cây trên đất 50.000.000 đồng, tiền do bất động sản trượt giá là 300.000.000 đồng. Việc rút một phần nội dung khởi kiện của ông Trần Tuấn A không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, không trái pháp luật, nên Hội đồng xét xử tiếp tục xem xét nội dung khởi kiện của nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

3.2 Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 250.000.000 đồng thấy rằng: Căn cứ “Hợp đồng mua bán đất” giấy tay ngày 08/12/2016 và ngày 10/12/2016; căn cứ lời khai của nguyên đơn, có cơ sở xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có xác lập giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 60 m² thuộc thửa đất số 295, tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại xã Đông Thanh, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 250.000.000 đồng. Nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền 250.000.000 đồng, bị đơn đã giao phần đất trên cho nguyên đơn sử dụng.

3.3 Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng ký ngày 10/12/2016 và buộc ông B, bà B trả lại số tiền 250 triệu đồng là có căn cứ. Bởi lẽ; Theo điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013: “a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế

chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực... ”; Kèm theo đơn khởi kiện, nguyên đơn cung cấp “Hợp đồng mua bán đất” viết tay, có chữ ký của nguyên đơn, bị đơn, có người làm chứng. Nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2016 giữa nguyên đơn và bị đơn chưa được công chứng, chứng thực, chưa tuân thủ đúng quy định về mặt hình thức theo quy định tại điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013, Điều Điều 697 BLDS 2005 nên giao dịch giữa các bên bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 122, 124 BLDS 2005. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng “Hợp đồng mua bán đất” giấy tay ngày 08/12/2016 và ngày 10/12/2016 giữa ông Trần Tuấn A với ông Bùi Văn B, bà Nguyễn Thị B.

3.4 Từ những nhận định trên, cần áp dụng Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Do hợp đồng vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Do đó, ông B, bà B có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Tuấn A số tiền đã nhận là 250 triệu đồng. Ông Tuấn A có nghĩa vụ trả lại cho ông B, bà B phần đất có diện tích 60m² thuộc thửa đất số 295, tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5 Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả 50 triệu đồng tiền đầu tư tài sản trên đất và 300 triệu đồng tiền trượt giá bất động sản, nguyên đơn rút yêu cầu nên Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[4] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn phát biểu quan điểm về tố tụng cũng như ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với những nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch; ông Bùi Văn B và bà Nguyễn Thị B phải chịu 12.500.000 đồng và 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26; Điều 147; khoản 2 Điều 35; Điều 217; Điều 228; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122, 124, 697 BLDS năm 2005;

Căn cứ Điều 167 Luật đất đai năm 2013,

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Tuấn A đối với bị đơn ông Bùi Văn B và bà Nguyễn Thị B về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng mua bán quyền sử dụng đất” được giao kết giữa ông Trần Tuấn A đối với bị đơn ông Bùi Văn B và bà Nguyễn Thị B ngày 11/12/2016 bị vô hiệu.

Buộc ông Bùi Văn B và bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ trả cho Trần Tuấn A số tiền chuyển nhượng đất là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng). Ông Trần Tuấn A trả lại phần đất diện tích 60m² thuộc thửa đất số 295, tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại xã Đông Thanh, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Bùi Văn B, bà Nguyễn Thị B.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Tuấn A, không yêu cầu ông Bùi Văn B và bà Nguyễn Thị B trả số tiền đầu tư trên đất 50.000.000 đồng và 300.000.000 đồng tiền do bất động sản trượt giá.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông Trần Tuấn A không phải chịu; ông Bùi Văn B và bà Nguyễn Thị B phải chịu 12.500.000đ (mười hai triệu năm trăm nghìn đồng). Ông Trần Tuấn A được hoàn lại số tiền án phí tạm nộp là 14.000.000 đ (mười bốn triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0076414 ngày 12/10/2020.

5. Chi phí tố tụng: Ông Bùi Văn B và bà Nguyễn Thị B phải chịu 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ông Trần Tuấn A đã nộp số tiền 2.000.000 đ (hai triệu đồng), ông Bến và Bình có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Tuấn A số tiền 2.000.000 đồng.

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, hàng tháng người 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.

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

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 bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Hóc Môn;
- Chi cục THADS huyện Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Thúy Nga

