

Bản án số: 33/2018/DS-ST  
Ngày: 29/5/2018  
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 QUẬN 2 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Trúc Chi

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Võ Thị Gái
2. Bà Nguyễn Thị Chi

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lương Thị Thu – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 2.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 2 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:**

Bà Đỗ Thị Vân – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 2 xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2016/TLST-DS ngày 21 tháng 01 năm 2016 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 91/2018/QĐST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 47/2018/QĐST-DS ngày 14 tháng 5 năm 2018, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Lệ T

Địa chỉ: 62/22 Đường Đinh Bộ Lĩnh, Phường 26, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

**2. Bị đơn:**

2.1. Ông Huỳnh Bá D;

2.2. Bà Huỳnh Ngọc A

Cùng địa chỉ: Số 36, đường Bình Trưng, Khu phố 5, phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông D và bà A vắng mặt.

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

3.1. Ông Lê Minh H

3.2. Bà Trịnh Thị H

Cùng địa chỉ: Số 31/7A Quốc lộ 13, Khu phố 3, phường H 1, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H và bà H vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại Đơn khởi kiện ngày 14 tháng 01 năm 2016, bản tự khai ngày 22/02/2016, ngày 19/6/2017, biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ,*

*không tiến hành hòa giải được và tại phiên tòa, nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Lệ T trình bày:* Theo giấy tờ mua bán đất, ngày 15/9/2015, ông Huỳnh Bá D và bà Huỳnh Ngọc A ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T diện tích đất 605m<sup>2</sup> thuộc thửa 279-1 (thửa cũ) nay thuộc thửa 508, tờ bản đồ số 32, phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất, không tiến hành đo vẽ hiện trạng, không lập sơ đồ, các bên có đến xem khu đất. Giá chuyển nhượng là 3.680.000.000đồng (ba tỷ sáu trăm tám mươi triệu) đồng. Bà T đặt cọc số tiền 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán vào ngày 15/01/2016. Sau khi đặt cọc, bà T đến Ủy ban nhân dân phường B và Ủy ban nhân dân Quận H để hỏi thì được biết phần đất nhận chuyển nhượng nguồn gốc ban đầu của bà Nguyễn Thị Là (đã chết), sau đó do bà Lê Thị Tính là mẹ ruột của ông D và bà A đứng tên. Bà Lê Thị Tính đã chết, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị thu hồi theo Quyết định số 4528/QĐ-UBND ngày 05/4/2012 của Ủy ban nhân dân Quận H. Ông D và bà A chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất đang có tranh chấp với Hội đồng hương Ngũ Hành Sơn. Do việc chuyển nhượng là không hợp pháp nên bà T đến nhà ông D và bà A để yêu cầu trả lại tiền cọc nhưng ông D và bà A không đồng ý trả lại. Theo bà T, thực tế, các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất vào ngày 15/12/2015, ký tại nhà bà Trịnh Thị H nhưng trên hợp đồng thống nhất ghi ngày 15/9/2015 để thuận lợi cho bà T trong việc chuyển nhượng sau này. Phần diện tích đất nhận chuyển nhượng là 605m<sup>2</sup> gồm 505m<sup>2</sup> mà bà Trịnh Thị H và ông Lê Minh H đồng ý chuyển nhượng cho ông D, bà A và 100m<sup>2</sup> liền thửa của ông D, bà A nhập vào để chuyển nhượng cho bà T. Giữa ông D, bà A với bà H, ông H có ký kết Hợp đồng mua bán ghi ngày 01/8/2015, hợp đồng này bà T không có nên không thể xuất trình cho Tòa án.

Theo thỏa thuận bằng lời nói của các bên, bà T trực tiếp giao tiền đặt cọc cho bà H để ông D và bà A không phải giao tiền đặt cọc cho bà H và ông H. Bà T giao số tiền 40.000.000 (bốn mươi triệu đồng) trực tiếp cho bà H tại nhà bà H, giao trước ngày ký hợp đồng 01 ngày. Vào ngày ký hợp đồng có mặt đầy đủ cả ba bên gồm: Bà A, ông D và bà H, bà T có nói rõ là đã giao tiền cọc 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng cho bà H xong. Ông D và bà A đều chấp nhận nên mới ký vào Hợp đồng mua bán đất ngày 15/12/2015. Nay bà T yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán đất ngày 15/12/2015 vô hiệu, buộc ông Huỳnh Bá D và bà Huỳnh Ngọc A hoàn trả số tiền đặt cọc 40.000.000 (bốn mươi triệu đồng). Ngoài ra, bà T không có yêu cầu gì khác.

*Bị đơn – ông Huỳnh Bá D và bà Huỳnh Ngọc A vắng mặt trong quá trình Tòa triệu tập để mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại Bản tự khai ngày 15/3/2016, Biên bản hòa giải 15/3/2016 và Biên bản hòa giải ngày 08/4/2016 của Tòa án nhân dân Quận H, ông D và bà A cùng trình bày:* Hai hợp đồng mua bán đất gồm hợp đồng ngày 01/8/2015 giữa ông D, bà A với phía bà H và hợp đồng ngày 15/9/2015 giữa ông D, bà A với bà T, thực tế là ký cùng ngày 15/12/2015 tại nhà bà Trịnh Thị H, địa chỉ số 31/7A, Quốc lộ 13, Khu phố 3, phường H, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ

Chí Minh. Diện tích đất chuyển nhượng 605m<sup>2</sup>, gồm 505m<sup>2</sup> bà Trịnh Thị H và ông Lê Minh H đồng ý chuyển nhượng cho ông D, bà A và 100m<sup>2</sup> liền thửa của phía ông D, bà A nhập vào để chuyển nhượng cho bà T. Giá trị chuyển nhượng là 3.680.000.000 (ba tỷ sáu trăm tám mươi triệu đồng), thỏa thuận thời gian thanh toán tiền là ngày 15/01/2016, thanh toán một lần. Khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng, đất chưa được cấp giấy tờ chủ quyền, chỉ có giấy tờ mua bán từ chủ cũ là bà Nguyễn Thị Là, không rõ còn sống hay đã chết, không biết địa chỉ. Các bên chỉ ký giấy tay với nhau, không công chứng, chứng thực. Tại thời điểm ký hợp đồng, cả ba bên kể cả bà H cũng có mặt và bà T có báo là đã giao cho bà H số tiền cọc 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng). Ông D, bà A có ký tên vào hợp đồng ngày 15/9/2015 theo yêu cầu của bà T. Đối với diện tích 505m<sup>2</sup> của ông H, bà H, không nhớ lô thửa, đất tọa lạc tại phường B, Quận H, giá trị chuyển nhượng là 2.650.000.000đ (hai tỷ sáu trăm năm chục triệu đồng). Giữa ông D, bà H và bà A, ông H không giao tiền bạc gì cho nhau, chờ đến hạn khi bà T thanh toán tiền thì tiền của bên nào, bên đó nhận, tương ứng với diện tích đất của mỗi bên. Bà A xác định từ trước đến nay không nhận khoản tiền nào từ bà T hay bà H. Nay đối với yêu cầu của nguyên đơn, bà A và ông D không đồng ý hủy hợp đồng và không đồng ý trả tiền vì không nhận số tiền 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng). Đối với giao dịch giữa bà A và bà H, bà A không yêu cầu Tòa giải quyết.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 2 phát biểu quan điểm: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ trình tự, thủ tục luật định nhưng đề nghị Tòa án nhân dân Quận 2 lưu ý về thời hạn chuẩn bị xét xử theo Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền: Nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Lệ T khởi kiện bị đơn – ông Huỳnh Bá D và bà Huỳnh Ngọc A về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại Quận 2. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 2.

[2] Về thủ tục tố tụng:

+ Nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Lệ T xác định bà Lê Thị Tính và bà Nguyễn Thị Là đều đã chết, bà T không cung cấp được địa chỉ các đồng thừa kế của bà Tính và bà Nguyễn Thị Là; bị đơn – ông Huỳnh Bá D và bà Huỳnh Ngọc A vắng mặt từ khi Tòa án nhân dân Quận 2 triệu tập để mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho đến khi xét xử vụ án nhưng đã có trình bày ý kiến xác định chủ sử dụng đất trước đây là bà Nguyễn Thị Là, không rõ còn sống hay đã chết, không biết địa chỉ. Vì vậy, không thể triệu tập những người đồng thừa

kế của bà Nguyễn Thị Là tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Căn cứ Quyết định số 4528/QĐ-UBND ngày 05/4/2012 của Ủy ban nhân dân Quận H và Biên bản làm việc ngày 07/10/2016 của Trung tâm Đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên – Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH341615 ngày 02/01/2007 của Ủy ban nhân dân Quận H cấp cho bà Lê Thị Tính đối với thửa đất 508 tờ bản đồ 32 phường B, Quận H trong đó, có diện tích 605m<sup>2</sup> mà bà T nhận chuyển nhượng đã bị hủy bỏ nên không có cơ sở để triệu tập các đồng thừa kế của bà Tính tham gia tố tụng.

+ Nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Lệ T không yêu cầu xác lập bản vẽ hiện trạng vị trí đất tranh chấp nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được để giải quyết vụ án.

+ Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Huỳnh Bá D, bà Huỳnh Ngọc A, bà Trịnh Thị H và ông Lê Minh H, các bên đương sự không yêu cầu Tòa giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

+ Tại phiên tòa, bị đơn là ông Huỳnh Bá D, bà Huỳnh Ngọc A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lê Minh H, bà Trịnh Thị H đều vắng mặt không có lý do. Trong quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án nhân dân Quận H đã thực hiện thủ tục tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng đối với các ông, bà: Huỳnh Bá D, bà Huỳnh Ngọc A, Lê Minh H, Trịnh Thị H. Căn cứ khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[3] Về yêu cầu của đương sự: Nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Lệ T yêu cầu xác định Hợp đồng mua bán đất ngày 15/12/2015 vô hiệu, buộc bị đơn hoàn trả tiền cọc 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng. Hội đồng xét xử nhận định: Ngày 15/12/2015, ông Huỳnh Bá D và bà Huỳnh Ngọc A có ký kết với bà Nguyễn Thị Lệ T hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích chuyển nhượng là 605m<sup>2</sup>, số tiền chuyển nhượng là 3.680.000.000 (ba tỷ sáu trăm tám mươi triệu) đồng, số tiền đặt cọc là 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng. Toàn bộ số tiền còn lại được thanh toán vào ngày 15/01/2016. Để tạo điều kiện thuận lợi cho bà T nên các bên thỏa thuận ghi thời điểm xác lập hợp đồng là ngày 15/9/2015. Xét về mặt hình thức, hợp đồng được 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 năm 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 do bà Lê Thị Tính (đã chết) đứng tên nhưng trước thời điểm xác lập giao dịch, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH341615 ngày 02/01/2007 của Ủy ban nhân dân Quận H đã bị thu hồi theo Quyết định số 4528/QĐ-UBND ngày 05/4/2012 của Ủy ban nhân dân Quận H. Do đó, bà T yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán đất ngày 15/9/2015 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. Diện tích đất

605m<sup>2</sup> ông D và bà A chưa bàn giao cho bà T nên không có cơ sở buộc bà T phải giao trả lại. Về phía bà T đã đặt cọc cho ông D và bà A số tiền 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng bằng cách giao qua trung gian là bà Trịnh Thị H nên cần buộc ông D và bà A hoàn trả lại cho bà T.

Ông D và bà A không chấp nhận trả tiền cọc 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng cho bà T vì cho rằng không nhận tiền cọc từ bà T và các bên thỏa thuận thanh toán tiền một lần, Hội đồng xét xử nhận định: Hợp đồng mua bán xác lập ngày 15/9/2015 do ông D và bà A ký kết có ghi rõ: “Bên B đặt cọc cho bên A số tiền là: 40.000.000<sup>VND</sup> (BỐN MƯƠI TRIỆU) ĐỒNG CHẴN

Số tiền còn lại theo hợp đồng là sẽ được thanh toán vào ngày 15/01/2016”.

Như vậy, ông D và bà A trình bày các bên thỏa thuận thanh toán tiền một lần là không đúng. Mặt khác, trong khoảng thời gian từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến thời điểm bà T phải trả hết số tiền còn lại - ngày 15/1/2016, phía ông D và bà A không thắc mắc, khiếu nại gì về việc bà T chưa thanh toán tiền đặt cọc, chứng tỏ bà T đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền đặt cọc đối với ông D và bà A. Ngoài ra, tại Biên bản hòa giải ngày 08/4/2016 của Tòa án nhân dân Quận H, ông D và bà A cùng thừa nhận: “Vào thời điểm ký hợp đồng, cả ba bên kể cả bà H cũng có mặt và bà T có báo là giao cho bà H số tiền cọc 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng). Ông Huỳnh Bá D cũng ký tên vào hợp đồng theo yêu cầu của bà T”. Đồng thời, ông D, bà A còn khai nhận giữa ông D, bà A với bà H, ông H không hề giao nhận tiền mặc dù giữa các bên có giao dịch chuyển nhượng đất cho nhau. Từ các chứng cứ này cho thấy, ông D và bà A đã tự nguyện để cho bên thứ ba là bà H nhận tiền cọc của bà T mặc dù ông D và bà A là người đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng đất. Do đó, Hội đồng xét xử buộc ông D và bà A có trách nhiệm giao trả lại cho bà T số tiền đặt cọc 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng.

Vì phải trả tiền cho bà T nên ông D và bà A phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà T không phải chịu tiền án phí.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận H là phù hợp quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 220, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 131, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015;
- Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.
- Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Áp dụng Luật Thi hành án dân sự;

Xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Thị Lệ T:

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán đất xác lập ngày 15/9/2015 giữa ông Huỳnh Bá D và bà Huỳnh Ngọc A với bà Nguyễn Thị Lệ T vô hiệu.

- Buộc ông Huỳnh Bá D và bà Huỳnh Ngọc A có trách nhiệm liên đới giao trả cho bà Nguyễn Thị Lệ T số tiền: 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng. Các bên giao nhận tiền tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho bên 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 Huỳnh Bá D và bà Huỳnh Ngọc A có trách nhiệm liên đới phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm 2.000.000 (hai triệu) đồng. Ông D và bà A chưa nộp tiền án phí. Bà Nguyễn Thị Lệ T không phải chịu tiền án phí. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Lệ T số tiền tạm ứng án 1.000.000 (một triệu) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AC/2012/04114 ngày 21/11/2016 do Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 xác lập.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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, quyền tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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:

- Đương sự có mặt được quyền kháng cáo đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án.

- Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản sao bản án.

**Nơi nhận:**

- TAND TP Hồ Chí Minh;
- VKSND Quận 2;
- Chi cục THA Dân sự Quận 2;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu VT, HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**

**Nguyễn Thị Trúc Chi**