

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 60/2021/DS-ST
Ngày: 29/11/2021
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 THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ái Ngân.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh;

Ông Đặng Minh Lý.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Cẩm Thơ - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 75/2021/TLST-DS ngày 22 tháng 3 năm 2021 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 80/2021/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 10 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 63/QĐST – DS ngày 12 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Tống Nguyễn Đình C, sinh năm 1981; địa chỉ: số 249/11 (35/2 cũ) L, Tổ 2, Khu 8, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Ngọc N, sinh năm 1973; địa chỉ: số 84 Y, Tổ 1, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 08/02/2021, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Tống Nguyễn Đình C trình bày:

Vào ngày 03/08/2020, ông Tống Nguyễn Đình C có ký với bà Nguyễn Ngọc N “Giấy mua bán (tạm thời)” để nhận chuyển nhượng đối với phần đất có diện tích 304,1m² thuộc thửa đất số 275, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Ký hiệu E) theo Bản án sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 12/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T (đã có hiệu lực) với số tiền là: 5.500.000.000đ (năm tỷ năm trăm triệu đồng). Cụ thể như sau:

Đợt 1: Ngay khi ký hợp đồng mua bán ngày 03/08/2020, ông C đã thanh toán cho bà N số tiền: 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng).

Đợt 2: Sau khi hoàn thành mọi thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông C sẽ thanh toán hết số tiền còn lại cho bà N là: 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng).

Tuy nhiên, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà N không ra phòng công chứng chuyển nhượng phần đất trên cho ông C và cũng không trả lại số tiền 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng), ông C đã nhiều lần yêu cầu bà N thực hiện thủ tục để chuyển nhượng phần đất trên nhưng bà N cố tình lẩn tránh không gặp. Việc mà bà Nguyễn Ngọc N đã nhận tiền thanh toán trước để chuyển nhượng cho ông C phần đất có diện tích 304,1m² thuộc thửa đất số 275, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương nhưng nay không tiếp tục chuyển nhượng nữa đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của ông C.

Vì vậy, nay ông C khởi kiện buộc bà Nguyễn Ngọc N phải tiếp tục thủ tục chuyển nhượng phần đất có diện tích 304,1m² thuộc thửa đất số 275, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho ông C theo như “Giấy mua bán (tạm thời)” ngày 03/8/2020 mà bà N đã ký. Ông C sẽ giao hết số tiền còn lại như thỏa thuận.

Ngày 01/7/2021, ông C thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2020 giữa ông Tống Nguyễn Đình C và bà Nguyễn Ngọc N vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Ngọc N phải trả lại cho ông Tống Nguyễn Đình C số tiền 1.500.000.000 đồng.

Tại phiên toà, ông C giữ nguyên ý kiến theo Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 01/7/2021.

Bị đơn bà Nguyễn Ngọc N được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án làm việc, tham gia phiên họp công khai tài liệu chứng cứ, phiên hòa giải và phiên tòa, cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bà N. Bà N không cung cấp bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào liên quan đến vụ án.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp là: “Giấy mua bán (tạm thời)” ngày 03/8/2020, Bản án sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 12/6/2020 và Trích lục Bản án dân sự số 88/2020/TL-DS ngày 06/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Tài liệu, chứng cứ do Toà án thu thập: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Ngọc N và ông Đình Biên C ngày 29/01/2021 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Gái, số công chứng 1431, quyển số 01/TP-CC-SCC/HĐGD.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Vụ án thụ lý đúng theo quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị chấp nhận toàn bộ 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 xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông C khởi kiện bà N yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng, vị trí đất tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương nên quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương theo quy định tại Điều 26; Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Bị đơn bà Nguyễn Ngọc N được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không rõ lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà N theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét chứng cứ nguyên đơn cung cấp là “Giấy mua bán (tạm thời)” ngày 03/8/2020 với nội dung bà Nguyễn Ngọc N chuyển nhượng cho ông Tống Nguyễn Đình C phần đất diện tích 304,1m² thuộc thửa đất số 275, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Ký hiệu E) theo Bản án sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 12/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T (đã có hiệu lực) với số tiền là: 5.500.000.000 đồng (năm tỷ năm trăm triệu đồng). Ông C đã thanh toán đợt 1 cho bà N là 1.500.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng có chữ ký của các bên, chưa được công chứng chứng thực.

Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/8/2020 là giấy viết tay, chưa được công chứng, chứng thực nên vi phạm hình thức bắt buộc của hợp đồng tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Về chủ thể ký hợp đồng chuyển nhượng: Vào thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 03/8/2020 bà Nguyễn Ngọc N là bên chuyển nhượng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tích diện tích 304,1m² thuộc thửa đất số 275, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Do đó, bà N chưa phải là người sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Việc bà N chuyển nhượng đất cho ông C là vi phạm điều cấm của luật, ông C biết bà N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn nhận chuyển nhượng. Bên cạnh đó, ngày 20/01/2021 bà N đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên nhưng bà N không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông C mà đã chuyển nhượng cho ông Đinh Biên C và được Công chứng tại văn phòng Nguyễn Thị Gái, số công chứng 1431, quyền số 01/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 29/01/2021. Do

đó, bà N và ông C cùng có lỗi trong việc làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

[2.2] Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2020 giữa bà Nguyễn Ngọc N và ông Tống Nguyễn Đình C là vô hiệu do vi phạm về hình thức và có nội dung vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 122 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của ông Tống Nguyễn Đình C là có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập nên các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, buộc bà Nguyễn Ngọc N phải trả lại cho ông Tống Nguyễn Đình C số tiền 1.500.000.000 đồng theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Xét ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật tố tụng và về việc giải quyết vụ án là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của ông Tống Nguyễn Đình C được chấp nhận nên bà Nguyễn Ngọc N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 và Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 123, 131, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các Điều 167, 168 và Điều 188 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 6 và điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Tống Nguyễn Đình C đối với bà Nguyễn Ngọc N về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Ngọc N với bên nhận chuyển nhượng là ông Tống Nguyễn Đình C ghi có tiêu đề “Giấy mua bán (tạm thời)” ngày 03/8/2020 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Buộc bà Nguyễn Ngọc N phải trả lại cho ông Tống Nguyễn Đình C số tiền đã nhận là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí:

Buộc bà Nguyễn Ngọc N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tuyên bố hợp đồng vô hiệu và 57.000.000 đồng (năm mươi bảy triệu đồng) giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tổng cộng bà N phải chịu 57.300.000 đồng (năm mươi bảy triệu ba trăm nghìn đồng).

Ông Tống Nguyễn Đình C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Tống Nguyễn Đình C 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2016/0051215 ngày 11 tháng 3 năm 2021 và 28.500.000 đồng (hai mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số AA/2021/0000524 ngày 14 tháng 10 năm 2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết theo quy định.

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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND Tp. T;
- Chi cục THADS Tp. T;
- Đương sự;
- Công Thông tin điện tử của Tòa án;
- Lưu: hồ sơ, VP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Ái Ngân