TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CỦ CHI** THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 35/2020/DS-ST
Ngày: 20-02-2020.
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 CỦ CHI, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Xuân Lan.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Phước Trinh

2. Ông Nguyễn Ngọc Cảnh

***- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa*:** Ông Dương Anh Đạt – 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 Lê Văn Chung - Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong ngày 20/02/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Củ Chi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 494/2018/TLST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2018 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 275/2019/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số: 258/2019/QĐST-DS ngày 14/11/2019; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 289/2019/QĐST-DS ngày 28/11/2019; Thông báo đưa vụ án ra xét xử số: 01/TB-TA ngày 02/01/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 14/2020/QĐST-DS ngày 21/01/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết N, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số 177, đường B, ấp 3, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;

Có người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tuấn M, sinh năm: 1979; Địa chỉ: Số 436, đường Đ, phường 11, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; (theo Giấy ủy quyền số 040624, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/10/2018 của Văn phòng Công chứng D).

2. Bị đơn: Bà Lê Thị L, sinh năm: 1966; Địa chỉ: Số 19, đường N, tổ 10, ấp 3A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/ Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1968; Địa chỉ: Số 19, đường N, tổ 10, ấp 3A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Có người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị L, sinh năm: 1966; Địa chỉ: Số 19, đường N, tổ 10, ấp 3A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; (theo Giấy ủy quyền

số 00006297, quyển số 05/TP/CC-SCC/UQ ngày 21/5/2019 của Văn phòng Công chứng H).

2/ Ông Nguyễn Thành D; Địa chỉ: Số 19, đường N, tổ 10, ấp 3A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm: 1989; Địa chỉ: Số 10/1, đường 113, tổ 10, ấp 3A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt).

4/ Bà Trịnh Thị G, sinh năm: 1992; Địa chỉ: Số 10/1, đường 113, tổ 10, ấp 3A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 19/9/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 18/8/2010, bà (Nguyễn Thị Tuyết N) có ký hợp đồng mua bán đất bằng giấy tay (giấy biên nhận) với cho bà Lê Thị L để thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất ngang 10 mét, dài hết đất, loại đất màu, thuộc một phần thửa 485-2, tờ bản đồ số 04; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số vào sổ cấp giấy 863 QSDĐ/HTH ngày 18/6/2002 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà. Theo thỏa thuận: Giá chuyển nhượng là 720.000.000đ; thanh toán bằng tiền mặt chia làm 03 lần; bên bán tự lo thủ tục, đóng thuế sang tên cho bên mua (lúc đầu thỏa thuận bên bà L lo thủ tục, nhưng bà L làm không được, sau đó thỏa thuận giao lại bà làm); đặc cọc lần 01 vào ngày 18/8/2010 với số tiền 482.000.000đ; lần 02 khi ký vào sổ bộ xã T trả tiếp số tiền 120.000.000đ (thời gian từ ngày nhận cọc đến ngày ra xã ký sổ bộ không quá 03 tháng), nếu quá 03 tháng (18/8/2010-18/11/2010) không ra ký sổ bộ, xem như hủy hợp đồng bên bán phải đền gấp 02 lần số tiền đã nhận cọc; lần 03 khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua thì bên mua phải trả số tiền còn lại trong vòng 20 ngày. Ngày 18/8/2010, bà đã nhận của bà L số tiền cọc là 482.000.000đ. Trong quá trình giải quyết và tại phiên Tòa, phía bà thừa nhận đã nhận của bà L số tiền tổng cộng là 520.000.000đ.

Sau khi ký thỏa thuận đồng ý sang nhượng thửa đất xong, bà biết được theo quy định của pháp luật thì diện tích đất 02 bên thỏa thuận chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa sang tên cho bà L nên các bên đã không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Do chính sách của pháp luật không cho phép tách thửa nên bà đã nhiều lần đề nghị bà L thỏa thuận giải quyết việc mua bán này, phía bà sẽ có trách nhiệm thanh toán lại cho bà L số tiền đã nhận theo thỏa thuận nhưng bà L không đồng ý. Bà L đã 02 lần khởi kiện bà tại Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, sau đó lại rút đơn khởi kiện và Tòa án đình chỉ giải quyết. Trong quá trình Tòa án giải quyết các vụ án này, phía bà đều có thiện chí bồi thường số tiền đã nhận của bà L nhưng bà L đều không đồng ý. Vụ việc tranh chấp giữa bà với bà L kéo dài nhiều năm, bà đã rất thiện chí giải quyết vụ kiện do chính sách nhà nước không cho phép tách thửa đối với lại đất này nhưng bà L không hợp tác, cố tình kéo dài vụ kiện.

Hiện trạng phần diện tích đất này có: 01 chuồng bò của bà đã xây dựng từ năm 1997, hiện con trai, con dâu bà tên Nguyễn Thanh P và Trịnh Thị G đang nuôi bò; khi các bên đanh tranh chấp, bà L cũng tự ý vào đất cho xây dựng 01 chuồng bò tạm để nuôi bò trên đất. Ngoài ra trên đất có 01 cây lộc vừng tự mọc, đường kính khoảng 20cm.

Bà xác định phần diện tích đất này là của cá nhân bà, bà với ông Nguyễn Văn D1 đã ly hôn theo quyết định công nhận thỏa thuận số 245/2012/QĐST-HNGĐ ngày 12/4/2012 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi và ông D1 đã có văn bản thỏa thuận 30/5/2019 thống nhất để bà được toàn quyền quyết định đối với phần diện tích đất này.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án: Tuyên bố Hợp đồng mua bán giấy tay ngày 18/8/2010, giữa bà với bà L, về việc chuyển nhượng phần diện tích đất ngang 10 mét, dài hết đất, loại đất màu, thuộc một phần thửa 485-2, tờ bản đồ số 04; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số vào sổ cấp giấy 863 QSDĐ/HTH ngày 18/6/2002 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà là vô hiệu. Về xử lý hợp đồng vô hiệu: Buộc bà L tháo dỡ tài sản của bà L trên đất để trả lại cho bà hiện trạng đất trống như ban đầu, bà có trách nhiệm thanh toán cho bà L gấp 02 lần số tiền đã nhận là 1.040.000.000đ.

Tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn đã nộp tại Tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình: Hợp đồng mua bán ngày 18/8/2010, Công văn số 5442 ngày 13/8/2012, Công văn số 6917 ngày 03/10/2012, Quyết định đình chỉ số 305/2018/QĐST-DS ngày 08/8/2018, Quyết định đình chỉ số 260/2017/QĐST-DS ngày 08/6/2017, Quyết định đình chỉ số 161/2014/QĐST-DS ngày 08/5/2014, Quyết định CNTT số 245/2018/QĐST-HNGĐ ngày 12/4/2012, Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ cấp giấy 863 (sao y), Chứng minh nhân dân + Sổ hộ khẩu của bà N (sao y), Văn bản thỏa thuận chia tài sản sau ly hôn ngày 30/5/2019, Tờ cam kết ngày 28/02/2005, Đơn xin xác nhận tài sản riêng ngày 20/6/2010, Giấy ủy quyền ngày 04/10/2018.

Bị đơn bà Lê Thị L theo nội dung các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án trình bày: Vào ngày 18/8/2010, bà với bà Nguyễn Thị Tuyết N có ký hợp đồng mua bán đất bằng giấy tay để thỏa thuận bà N chuyển nhượng cho bà phần diện tích đất ngang 10 mét, dài khoảng 48 mét (hết thửa đất), loại đất màu, thuộc một phần thửa 485-2, tờ bản đồ số 04; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số vào sổ cấp giấy 863 QSDĐ/HTH ngày 18/6/2002 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà N với giá chuyển nhượng là 700.000.000đ, thỏa thuận thủ tục chuyển nhượng do bà làm. Sau đó, bà với bà N thỏa thuận ký lại hợp đồng chuyển nhượng cùng ngày 18/8/2010, về nội dung giống như thỏa thuận ban đầu nhưng giá chuyển nhượng là 720.000.000đ và bà N có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho bà.

Sau khi ký hợp đồng, bà N đã nhận của bà số tiền cọc là 482.000.000đ, sau đó bà N tiếp tục nhận thêm số tiền 38.000.000đ, tổng cộng bà N đã nhận của bà số tiền 520.000.000đ. Sau khi nhận tiền của bà, phía bà N cho biết là đất của bà N nhưng bị các anh em của bà tranh chấp nên chờ bà N giải quyết xong sẽ giao đất và làm giấy tờ cho bà nên bà đã đồng ý. Đến năm 2012, bà đã yêu cầu bà N giao đất và làm giấy tờ sang tên cho bà, lúc này bà N đã giao cho bà diện tích ngang 10m x dài khoảng 17,5m, bà đã xây dựng chuồng bò và sử dụng cho đến nay (việc xây dựng chuồng bò không có giấy phép xây dựng). Do trong gia đình bà N có tranh chấp nên bà N không tiếp tục giao đất còn lại và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà. Bà được biết gia đình bà N đã giải quyết xong tranh chấp, bà yêu cầu bà N tiếp tục giao cho bà thêm phần diện tích đất 300m^2 cho đủ diện tích đất theo hợp đồng ngày 18/8/2010 là khoảng 480m^2 và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà nhưng bà N không đồng ý.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án: Tuyên bố Hợp đồng mua bán giấy tay ngày 18/8/2010 giữa các bên là vô hiệu, yêu cầu hủy hợp đồng trên và buộc bà tháo dỡ chuồng bò để trả lại đất, bà không đồng ý. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện Giấy tay mua bán đất ngày 18/8/2010 giữa các bên, bà N phải làm thủ tục chuyển nhượng sang tên đất cho bà, bà sẽ tiếp tục thanh toán cho bà N số

tiền còn lại là 200.000.000đ. Tại phiên Tòa, bà yêu cầu được công nhận ½ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng (mặt tiền ngang 10m đường N, chiều dài ½ theo hiện trạng).

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không nộp bất cứ tài liệu chứng cứ gì để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C có người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị L, theo nội dung lời khai trong quá trình giải quyết thể hiện: Ông là chồng của bà L, ông xác định số tiền bà L mua đất của bà N là tài sản chung của vợ chồng ông, ông thống nhất như ý kiến trình bày của vợ ông (bà L) tại Tòa và không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh P, bà Trịnh Thị G theo nội dung các lời khai trong quá trình giải quyết thể hiện: Ông bà là con ruột và con con dâu của bà N. Hiện ông bà được mẹ là bà N cho quản lý 01 chuồng bò trên phần diện tích đất đang tranh chấp (chuồng bò được xây dựng từ năm 1997 đến nay). Nay mẹ của ông bà tranh chấp với bà L, ông bà thống nhất như ý kiến trình bày của mẹ mình và không có ý kiến, yêu cầu gì khác. Đồng thời, ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông bà trong toàn bộ quá trình tố tụng tại Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành D, quá trình tố tụng thể hiện: Ông D là con ruột của bà L, ông được bà L cho quản lý chuồng bò do bà L xây dựng trên phần diện tích đất đang tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án, ông D đã được Tòa án tống đạt Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông D không đến, không cung cấp bản khai và không có ý kiến. Tại phiên Tòa, ông D thống nhất như lời trình bày của bà L và không có yêu cầu gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Ông P, bà G, ông C, ông D không cung cấp cho Tòa bất cứ tài liệu chứng cứ gì để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên Tòa: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi xét xử, tại phiên tòa, Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án cũng như Hội đồng xét xử sơ thẩm đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi kiến nghị Tòa án khắc phục vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử. Về nội dung vụ án, Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng mua bán giấy tay ngày 18/8/2010 giữa các bên về việc chuyển nhượng phần diện tích đất nêu trên là vô hiệu và xử lý hậu hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo nội dung đơn khởi kiện có cơ sở xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Bị đơn có nơi cư trú và tài sản tranh chấp tại xã T, huyện C nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án: Tuyên bố Hợp đồng mua bán giấy tay ngày 18/8/2010 giữa các bên về việc chuyển nhượng phần diện tích đất ngang 10 mét, dài hết đất, loại đất màu, thuộc một phần thửa 485-2, tờ bản đồ số 04; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số vào sổ cấp giấy 863 QSDĐ/HTH ngày 18/6/2002 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho nguyên đơn là vô hiệu. Về xử lý hợp đồng vô hiệu: Buộc bà L tháo dỡ tài sản của bà L trên đất để trả lại cho nguyên đơn hiện trạng đất trống như ban đầu, nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán cho bà L gấp 02 lần số tiền cọc đã nhận là 1.040.000.000đ.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và tòa án thu thập được cùng lời khai, sự thừa nhận của các bên đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa, có cơ sở xác định:

Vào ngày 18/8/2010, bà Nguyễn Thị Tuyết N có ký hợp đồng mua bán đất bằng giấy với bà Lê Thị L, để thỏa thuận chuyển nhượng cho bà L phần diện tích đất ngang 10 mét, dài hết đất (khoảng 48 mét), loại đất màu, thuộc một phần thửa 485-2, tờ bản đồ số 04; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số vào sổ cấp giấy 863 QSDĐ/HTH ngày 18/6/2002 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà N. Các bên đã thỏa thuận: Giá chuyển nhượng là 720.000.000đ; thanh toán bằng tiền mặt chia làm 03 lần; bên bán tự lo thủ tục, đóng thuế sang tên cho bên mua; đặc cọc lần 01 vào ngày 18/8/2010 với số tiền 482.000.000đ; lần 02 khi ký vào sổ bộ xã T trả tiếp số tiền 120.000.000đ (thời gian từ ngày nhận cọc đến ngày ra xã ký sổ bộ không quá 03 tháng), nếu quá 03 tháng (18/8/2010 đến 18/11/2010) không ra ký sổ bộ, xem như hủy hợp đồng bên bán phải đền gấp 02 lần số tiền đã nhận cọc; lần 03 khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua thì bên mua phải trả số tiền còn lại trong vòng 20 ngày. Thực hiện thỏa thuận ngày 18/8/2010, bà N đã nhận của bà L số tiền cọc là 482.000.000đ. Qúa trình tố tụng và tại phiên tòa phía bà N cũng thừa nhận sau đó có nhận thêm của bà L số tiền 38.000.000đ. Như vậy số tiền tổng cộng bà N đã nhận của bà L là 520.000.000đ.

Xét tính hợp pháp của Hợp đồng mua bán giấy tay ngày 18/8/2010 giữa các bên về việc chuyển nhượng phần diện tích đất trên.

Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng: Theo quy định tại khoản 2 Điều 689, Điều 692 của Bộ luật Dân sự 2005, thì *"Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật…. việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.";* và theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 (đã sửa đổi bổ sung năm 2009) thì *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất"*. Hợp đồng mua bán giấy tay ngày 18/8/2010 giữa các bên là hợp đồng giấy tay, không xác định chính xác diện tích chuyển nhượng, không có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên không đảm bảo về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật hiện hành tại thời điểm giao kết.

Mặc khác, theo nội dung hợp đồng: Bà N thỏa thuận chuyển nhượng cho bà L phần diện tích đất ngang 10 mét, dài hết đất (khoảng 48 mét), loại đất màu, thuộc một phần thửa 485-2, tờ bản đồ số 04; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số vào sổ cấp giấy 863 QSDĐ/HTH ngày 18/6/2002 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà N.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng, diện tích xác định là khoảng 480m^2, loại đất chuyển nhượng là đất màu. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 3 Quyết định số 19/2009/QĐ-UBND ngày 25/02/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh; việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng để thực hiện thủ tục tách thửa và chuyển quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 480m^2, loại đất màu, thuộc một phần thửa 485-2, tờ bản đồ số 04 là không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của pháp luật. Đồng thời, tại thời điểm xét xử, Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh; diện tích đất trên vẫn không đủ điều kiện tách thửa.

Ngoài ra, mặc dù nguồn gốc phần diện tích đất này là của bà N thừa kế từ cha mẹ của bà để lại theo bản án phúc thẩm số 412/2010/DSPT ngày 07/4/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có hiệu lực pháp luật; tuy nhiên tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng, bà N đang trong thời kỳ hôn nhân với ông Nguyễn Văn D1, việc thỏa thuận này chưa có sự đồng ý bằng văn bản của ông D1 là chưa phù hợp. Tuy nhiên, ngày 30/5/2019, ông D1 đã có văn bản thỏa thuận thống nhất để bà N được toàn quyền quyết định đối với phần diện tích đất này và không có tranh chấp nên Tòa án đã không đưa ông D1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

Từ những phân tích trên; căn cứ các điều 124, 134, 688, 689, 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 (đã sửa đổi bổ sung năm 2009); Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán giấy tay ngày 18/8/2010 giữa các bên về việc chuyển nhượng phần diện tích đất ngang 10 mét, dài hết đất, loại đất màu, thuộc một phần thửa 485-2, tờ bản đồ số 04; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số vào sổ cấp giấy 863 QSDĐ/HTH ngày 18/6/2002 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho nguyên đơn bị vô hiệu là có cơ sở chấp nhận.

Xét yếu tố lỗi của các bên khi tuyên bố Hợp đồng mua bán giấy tay ngày 18/8/2010 giữa các bên bị vô hiệu. Theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên đều biết rõ theo quy định của pháp luật thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bắt buộc phải tuân thủ về mặt hình thức, phải có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và tùy loại đất theo quy định của pháp luật phải có diện tích tối thiểu đủ điều kiện tách thửa để chuyển quyền sử dụng đất hay không. Mặc dù các bên biết rõ phần diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng (khoảng 480m^2) là không đủ điều kiện nhưng vẫn tự nguyện giao kết bằng giấy tay. Phía bà N cho rằng, lúc giao kết các bên đều biết diện tích chuyển nhượng không đủ diện tích tối thiểu theo quy định để chuyển quyền sử dụng đất cho bà L. Tuy nhiên, bà cũng đã tích cực liên hệ Ủy ban nhân dân huyện C để xin tách thửa nhưng không được chấp nhận. Khi không được chấp nhận tách thửa, bà đã chủ động liên hệ bà L để thỏa thuận trả tiền và bồi thường số tiền đã nhận nhưng phía bà L không đồng ý và liên tục khởi kiện bà từ năm 2013 đến nay. Do đó, vụ kiện kéo dài từ đó đến nay nhưng chưa được giải quyết dứt điểm. Phía bà L thì cho rằng bà N cố tình không muốn chuyển nhượng đất cho bà mà viện lý do đất đang tranh chấp, do đó bà đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Củ Chi 02 lần, sau đó bà rút đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân huyện Củ Chi đã đình chỉ giải quyết. Lý do bà rút đơn khởi kiện là do bà không có thời gian đi lại tranh chấp. Từ những phân tích trên, hội

đồng xét xử xét thấy các bên đều có lỗi ngang nhau trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

Theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất bổ túc hồ sơ xin giải quyết tranh chấp do Công ty TNHH Thiết kế Xây Dựng Đo đạc Bản đồ H lập ngày 23/01/2019, đã được kiểm tra nội nghiệp ngày 28/02/2019, diện tích thực tế tranh chấp (gồm khu 1 + khu 2) là 472,1m^2. Tại thời điểm giao kết hợp đồng giấy tay, giá chuyển nhượng là 720.000.000đ, phía bà L đã thanh toán cho bà N số tiền 520.000.000đ, tương đương 72,22% giá trị hợp đồng. Tại biên bản định giá ngày 27/8/2019, Hội đồng định giá xác định giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp tại thời điểm xem xét là 4.000.000đ/m^2 x 472,1m^2= 1.888.400.000đ. Bà L đã thanh toán 72,22% tương đương giá trị đất tại thời điểm là 1.888.400.000đ x 72,22%= 1.363.802.480đ. Giá trị chênh lệnh tại thời điểm giao kết hợp đồng đến lúc phát sinh tranh chấp là 1.363.802.480đ – 520.000.000đ = 843.802.480đ. Vì cả 02 bên đều có lỗi ngang nhau nên mỗi bên được lợi phần chênh lệch là 843.802.480đ : 2 = 421.901.240đ. Do đó, bà N phải có trách nhiệm thanh toán cho bà L số tiền là 520.000.000đ + 421.901.240đ = 941.901.240đ, khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, trong quá trình tố tụng và tại phiên Tòa, phía bà N đồng ý thanh toán cho bà L số tiền bà 1.040.000.000đ; xét thấy đây là sự tự nguyện của bà L nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Xét tài sản, công trình trên đất: Phần diện tích chuồng bò do bà L xây dựng có kết cấu: trụ bê tông, vách tường gạch xây tô cao khoảng 01m, mái tole, nền láng xi măng; diện tích: ngang (8.93m +8,6m)/2 x dài (16,22m + 16,8m)/2 = 144,7m^2, và hàng rào trụ bê tông lưới B40 do có chiều dài 41,17m. Theo quy định của pháp luật, khi hợp đồng vô hiệu, phía bà L, ông C và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đang quản lý, sử dụng chuồng bò trên đất phải có nghĩa vụ di dời để trả lại đất trống cho bà N. Tuy nhiên nếu di dời, tháo dỡ các tài sản trên sẽ bị hư hỏng và không còn giá trị sử dụng. Do đó, cần xem xét giao các tài sản trên cho bà N tiếp tục sử dụng, bà N có nghĩa vụ hoàn lại giá trị tài sản. Theo biên bản định giá ngày 27/8/2019 của Hội đồng định giá tài sản: Chuồng bò có giá trị 650.000đ x 30% x 144,7m^2= 28.216.500đ; hàng rào trụ bê tông lưới B40 có giá trị 41,17m x 112.000đ x 30%= 1.383.312đ. Như vậy, bà N có trách nhiệm hoàn lại cho bà L, ông C số tiền là 29.599.812đ để được sử dụng chuồng bò và hàng rào B40 trên.

Đối với cây trồng trên đất: Trên đất có 01 cây lộc vừng đường kính 20cm, phía bà N xác định đây là cây rừng, mọc tự nhiên trên đất, không ai chăm sóc; phía bà L thì cho rằng cây do bà trồng. Tại phiên Tòa, bà L xác định không có yêu gì đối với cây lộc vừng trên. Phía nguyên đơn vẫn xác định cây lộc vừng trên không phải do bà L trồng và bà L cũng không có chứng cứ chứng minh cây trên do bà trồng, tuy nhiên phía nguyên đơn tự nguyện đồng ý hỗ trợ cho bà L số tiền 3.000.000đ để được sử dụng cây lộc vừng này. Căn cứ quyết định số 02/2015/QĐ-UBND ngày 09/01/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định biểu giá cây trồng, hoa màu trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; cây lộc vừng là loại cây lâm nghiệp, đường kính trên 20cm có giá là 150.000đ. Do đó, việc bà N tự nguyện bồi thường cho bà L số tiền 3.000.000đ để được sử dụng cây lộc vừng trên là phù hợp; hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ những phân tích trên; căn cứ Điều 137 của Bộ luật Dân sự 2005; Hội đồng xét xử xét thấy cần buộc bà N có nghĩa vụ thanh toán cho bà L, ông C số tiền tổng cộng là 1.072.599.812đ (một tỉ không trăm bảy mươi hai triệu năm trăm chín mươi chín nghìn tám trăm mười hai đồng) khi tuyên bố Hợp đồng mua bán giấy tay ngày 18/8/2010 vô hiệu là phù hợp.

[3] Số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản do nguyên đơn nộp, tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử nghi nhận và không xét.

[4] Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Do yêu cầu tuyên bố vô hiệu và hủy Hợp đồng mua bán giấy tay ngày 18/8/2010 của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân không có giá ngạch.

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với nghĩa vụ thanh toán số tiền là 1.072.599.812đ (một tỉ không trăm bảy mươi hai triệu năm trăm chín mươi chín nghìn tám trăm mười hai đồng).

[5] Về phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên Tòa về việc giải quyết vụ án: Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi kiến nghị Tòa án khắc phục vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự, là phù hợp, Hội đồng xét xử nghi nhận. Về nội dung vụ án, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng mua bán giấy tay ngày 18/8/2010 giữa các bên về việc chuyển nhượng phần diện tích đất nêu trên là vô hiệu và xử lý hậu hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Xét thấy, đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cừ Điều 122, 124, 127, 134, 137, 688, khoản 2 Điều 689, Điều 692 của Bộ luật Dân sự 2005;

- Căn cứ Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003;

- Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Căn cứ Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30, Điều 31 và Điều 32 của Luật Thi hành án dân sự (đã sửa đổi bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N;

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán giấy tay ngày 18/8/2010, được lập giữa bà Nguyễn Thị Tuyết N và bà Lê Thị L; về việc thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất ngang 10 mét, dài hết đất, loại đất màu, thuộc một phần thửa 485-2, tờ bản đồ số 04, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số vào sổ cấp giấy 863 QSDĐ/HTH ngày 18/6/2002 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Tuyết N; là bị vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức.

Hủy bỏ Hợp đồng mua bán giấy tay ngày 18/8/2010, được lập giữa bà Nguyễn Thị Tuyết N và bà Lê Thị L về việc thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất trên.

- Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết N có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Thị L và ông Nguyễn Văn C số tiền là 1.072.599.812đ (một tỉ không trăm bảy mươi hai triệu năm trăm chín mươi chín nghìn tám trăm mười hai đồng), thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Tuyết N có trách nhiệm trả lãi cho bà L, ông C với mức lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền được xác định theo sự thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả, kể từ ngày bà L, ông C có đơn yêu cầu thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Tuyết N về việc yêu cầu bà L, ông C tháo dỡ tài sản để trả lại cho bà đất trống.

- Buộc bà Lê Thị L, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Thành D có trách nhiệm di dời bò và tài sản ra khỏi phần diện tích đất 472,1m^2, thuộc một phần thửa 485-2, tờ bản đồ số 04; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số vào sổ cấp giấy 863 QSDĐ/HTH ngày 18/6/2002 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Tuyết N; để bà N được quyền quản lý, sử dụng chuồng bò có diện tích 144,7m^2 và hàng rào trụ bê tông lưới B40 có chiều dài 41,17m, theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất bổ túc hồ sơ xin giải quyết tranh chấp do Công ty TNHH Thiết kế Xây Dựng Đo đạc Bản đồ H lập ngày 23/01/2019; thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị Tuyết N được quyền sở hữu 01 cây lộc vừng có đường kính khoảng 20cm đang tồn tại trên trên phần diện tích đất trên.

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

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Lê Thị L và ông Nguyễn Văn C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

- Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 44.177.994đ (bốn mươi bốn triệu một trăm bảy mươi bảy nghìn chín trăm chín mươi bốn đồng); cấn trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.400.000đ (mười sáu triệu bốn trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0033515 ngày 04/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C; buộc bà N phải nộp bổ sung số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 27.777.994đ (hai mươi bảy triệu bảy trăm bảy mươi bảy nghìn chín trăm chín mươi bốn đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh P, bà Trịnh Thị G có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết.

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.

Nơi nhận:
- TAND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND H. Củ Chi;

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

- Chi cục THA dân sự huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ.

Hà Thị Xuân Lan