

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 595/2024/DS-ST

Ngày: 16-8-2024

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 BC – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lại Phước Trường

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Ngọc Thanh Tuyền;

2. Ông Võ Hoàng Thu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Thành – Thư ký Tòa án nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: bà Phan Mỹ Dung – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 473/2015/TLST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2015 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 432/2024/QĐST-DS ngày 24 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 396/2024/QĐST-DS ngày 16 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đỗ Văn V, sinh năm: 1975

Hộ khẩu thường trú: 106/8 đường 109, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ liên lạc: 49/40/25 Trịnh Đình Trọng, phường Phú T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ánh N, sinh năm: 1983

Địa chỉ: 32/26 khu phố B, phường Bình C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phan Văn T, sinh năm: 1946 (Ông T chết ngày 03/5/2022)

Địa chỉ: E1/13 ấp 5, xã A, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Văn T gồm:

1.1 Ông Phan Thanh D, sinh năm: 1978

1.2 Ông Phan Thanh T, sinh năm: 1981

1.3 Bà Phan Thanh Th, sinh năm: 1984

Cùng địa chỉ: E1/13 ấp 5, xã A, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.4 Bà Phan Thị X, sinh năm: 1986

Địa chỉ: C8/3 ấp 3, xã A, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: ông Phan Thanh D, ông Phan Thanh T, bà Phan Thanh Th, bà Phan Thanh X là ông Phạm Quốc V, sinh năm: 1988.

Địa chỉ: 105A đường Đồng Văn Cống, ấp Bình T, xã Bình P, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre (theo giấy ủy quyền ngày 15/4/2024 do Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

2. Ông Phan Thanh D, sinh năm: 1978

3. Ông Phan Thanh T, sinh năm: 1981

4. Bà Phan Thanh Th, sinh năm: 1984

Cùng địa chỉ: E1/13 ấp 5, xã A, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Phan Thị X, sinh năm: 1986

Địa chỉ: C8/3 ấp 3, xã A, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh D, ông Phan Thanh T, bà Phan Thanh Th, bà Phan Thanh X là ông Phạm Quốc V, sinh năm: 1988.

Địa chỉ: 105A đường Đồng Văn Cống, ấp Bình T, xã Bình P, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre (Theo giấy ủy quyền ngày 24/5/2018 do Văn phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

6. Ông Ngô Văn T, sinh năm: 1982

Địa chỉ: 218 Hương Lộ 80, khu phố 2, phường B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 08/9/2015, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 28/11/2018, bản tự khai, biên bản lấy lời khai ngày 19/3/2024, biên bản hòa giải nguyên đơn Đỗ Văn V trình bày:

Vào ngày 16/5/2011 ông có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ánh N một phần đất có diện tích 65,4m² thuộc thửa đất số 421, tờ bản đồ số 6 xã A, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 322359, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số 1095/QSDD do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 13/10/2000 cho chủ hộ là bà Mai Thị K. Ông và bà N có lập giấy sang nhượng đất vĩnh viễn ngày 16/5/2011 không có công chứng chứng thực. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 175.000.000đ (Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Phần diện tích đất này trước đây bà Nguyễn Thị Ánh N đã nhận chuyển nhượng của bà Mai Thị K theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà K và bà N vào ngày 17/12/2007 và đã được Ủy ban nhân dân xã A chứng thực ngày 18/12/2007. Theo ông tìm hiểu thì được biết vì lý do sức khỏe nên bà K đã ký giấy ủy quyền cho ông Ngô Văn T được toàn quyền đứng bán, thu tiền và ký tên thay bà K cho người mua đất là bà Nguyễn Thị Ánh N.

Sau khi ông và bà N ký giấy sang nhượng đất vĩnh viễn ngày 16/5/2011 thì ông đã giao đủ số tiền 175.000.000 đồng cho bà N tuy nhiên ông vẫn chưa được nhận phần diện tích đất 65,4m² thuộc một phần thửa đất số 421, tờ bản đồ số 6 xã A, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó ông được biết phần diện tích đất ông mua thuộc thửa đất 421, tờ bản đồ 6 mà ông mua lại của bà N đang bị tranh chấp giữa bà Mai Thị K và ông Ngô Văn T, ông có đến gặp bà K để hỏi sự việc thì bà K có nói với ông là: “*đất bà đã bán cho ông T nhưng ông T chưa thanh toán hết tiền, mọi người phải chờ thêm thời gian*”. Nghe bà K nói vậy nên ông đã tin và chờ đợi.

Vào khoảng tháng 4/2014 hộ bà K tiếp tục cho người rào và trồng cây xoài, ổi lên thửa đất bà ông đã mua lại của bà N. Đến tháng 02/2015 thì bà Mai Thị K chết nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1095/QSDD/VLA do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 13/10/2000 cho hộ bà Mai Thị K đã được ông Phan Văn T (chồng bà K) cùng các con của bà K là ông Phan Thanh D, ông Phan Thanh T, bà Phan Thanh Th, bà Phan Thị X đã đi đăng ký di sản thừa kế và sau đó đã được tách thành 05 thửa đất số 655, 656, 657, 658, 659, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã A,

huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh và 05 thửa đất trên đền đã được UBND huyện BC cấp giấy chứng nhận ngày 01/8/2014.

Vì vậy, ông đã nộp đơn khởi kiện bà Nguyễn Thị Ánh N yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng sang nhượng đất vĩnh viễn ngày 16/5/2011 được ký kết giữa ông và bà Nguyễn Thị Ánh N, yêu cầu bà N phải trả lại cho ông số tiền là: 175.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông.

Tại phiên tòa hôm nay, ông nhận thấy việc ông và bà N ký hợp đồng sang nhượng đất vĩnh viễn ngày 16/5/2011 không có công chứng chứng thực là không đúng quy định của pháp luật. Vì vậy ông yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng sang nhượng đất vĩnh viễn được ký kết giữa ông và bà Nguyễn Thị Ánh N ngày 16/5/2011 là vô hiệu, yêu cầu bà N phải trả lại cho ông số tiền mà bà N đã nhận là 175.000.000 đồng làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh N vắng mặt nên Tòa án không ghi nhận được lời khai.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng thời là Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Văn T gồm ông Phan Thanh D, ông Phan Thanh T, bà Phan Thanh Th, bà Phan Thị X do ông Phạm Quốc V là người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 04/12/2007, bà Mai Thị K và ông Ngô Văn T có ký kết với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng, bà K chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 4.000m² thuộc thửa 422 và một phần thửa 421, tờ bản đồ số 6, xã A, huyện BC, thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng chung của hộ bà Mai Thị K với giá là 700.000đ/m², tổng số tiền là 2.800.000.000đ, thanh toán thành 03 đợt:

Đợt 1: ngày 04/12/2007, ông T đặt cọc cho bà K số tiền là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

Đợt 2: ngày 04/02/2008, ông T thanh toán số tiền là 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng).

Đợt 3: ngày 10/04/2008, ông T sẽ thanh toán hết số tiền còn lại.

Việc thanh Toán giữa hai bên như thế nào và đến nay hai bên đã thanh toán được bao nhiêu thì những thành viên còn lại trong hộ gia đình bà K hoàn toàn không biết. Nhưng theo bà K (khi còn sống) cho biết, tổng số tiền bà K đã nhận là 1.800.000.000đ. Còn lại là 1.000.000.000đ ông T vẫn không thanh toán cho bà K, do ông T chưa hoàn thành việc thanh toán, việc chuyển nhượng chưa hoàn tất nên

bà K và gia đình bà K vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng đất, chưa bàn giao đất cho ông T cũng như bất kỳ ai khác. Do ông T không thanh toán đủ tiền cho bà K nên bà K đã khởi kiện ông T đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 04/12/2007 giữa bà K và ông T.

Ngày 29/01/2013, Tòa án nhân dân huyện BC đã tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 04/12/2007 giữa bà K và ông T theo bản án số 16/2013/DSST (bản án đã có hiệu lực pháp luật).

Ngoài việc bán cho ông T như đã trình bày ở trên, trong khoảng thời gian kể từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T đến khi khởi kiện ông T đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 04/12/2007 thì bà K và những thành viên còn lại trong hộ gia đình bà K không chuyển nhượng thửa đất số 422 và một phần thửa đất số 421, tờ bản đồ số 06 (nay được tách thành 05 thửa 655, 656, 657, 658, 659 thuộc tờ bản đồ số 10), xã A, huyện BC cho bất kỳ ai. Sau đó gia đình bà K được biết, sau thời điểm ký kết hợp đồng với bà K, ông T đã tự ý thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất trên cho nhiều người khác nhau, một số người nhận chuyển nhượng từ ông T lại tiếp tục chuyển nhượng cho người khác. Tất cả các giao dịch này bà K và những người trong gia đình bà K hoàn toàn không biết.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K và bà N lập ngày 17/12/2007 không phải do bà K ký tên, tất cả các giao dịch này đều do ông T giao dịch và ký tên của bà K. Do đó, việc giao dịch chuyển nhượng một phần thửa đất 421, tờ bản đồ số 6 giữa ông T với bà N và giữa bà N với ông V thì những người trong hộ gia đình bà K hoàn toàn không biết và giữa bà K với ông V cũng không có bất cứ một giao dịch nào.

Nay ông Đỗ Văn V khởi kiện bà Nguyễn Thị Ánh N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất bằng giấy tay ký ngày 16/5/2011 giữa ông V với bà N, đồng thời yêu cầu bà N trả cho ông 175.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng) thì những người trong hộ gia đình bà Mai Thị K hoàn toàn không liên quan đến giao dịch này nên không có trách nhiệm gì với giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông V và bà N. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện BC phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị K và bà Nguyễn Thị Ánh N ngày 17/12/2007, khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì chỉ có một mình bà K nhân danh cá nhân ký mà không được sự đồng ý hoặc ủy quyền của các thành viên trong hộ. Đồng thời hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện thửa đất chuyển nhượng là thửa đất nào, giá chuyển nhượng là bao nhiêu, đồng thời bên nhận chuyển nhượng là bà N cũng không ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu do không tuân thủ về mặt hình thức và nội dung theo quy định tại Điều 11, 129, Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015 và khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Theo đó có cơ sở xác định bà Nguyễn Thị Ánh N chưa phải là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất mà các bên đang tranh chấp. Do đó, hợp đồng sang nhượng đất vĩnh viễn ngày 16/5/2011 được ký kết giữa ông V và bà N là vô hiệu.

Đề nghị, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng sang nhượng đất vĩnh viễn ngày 16/5/2011 được ký kết giữa ông V và bà N do vô hiệu. Buộc bà N trả lại cho ông V số tiền: 175.000.000 (Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Ông Đỗ Văn V khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng sang nhượng đất vĩnh viễn lập ngày 16/5/2011 giữa ông Đỗ Văn V và bà Nguyễn Thị Ánh N là vô hiệu và yêu cầu bà N trả lại cho ông V số tiền là: 175.000.000 đồng. Đây là tranh chấp hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện BC.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh N và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Văn T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng tại phiên tòa hôm nay bà N và ông T vẫn tiếp tục vắng mặt vì vậy căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phan Văn T đã chết vào ngày 03/5/2022 (theo trích lục khai tử số 71/TLKT ngày 14/5/2022 do Ủy ban nhân dân xã Vĩnh A, huyện BC cấp). Vì vậy căn cứ vào khoản 1 Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án đã đưa các con của ông T gồm: ông Phan Thanh D, ông Phan Thanh T, bà Phan Thanh Th, bà Phan Thanh X vào tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Văn T.

[2] Theo như ông V trình bày thì vào ngày 16/5/2011 ông và bà N có ký giấy sang nhượng đất vĩnh viễn theo nội dung của giao dịch thì bà N chuyển nhượng cho ông V thửa đất số 421, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại Ấp 4, Xã B, huyện BC có diện tích là 65,4m² (ngang 4m, dài 16,2m). Ông V cho rằng căn cứ vào các chứng cứ như: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1095 QSDĐ/VLA do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 13/10/2000 cho hộ bà Mai Thị K; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2007 giữa bà K và bà N có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã A theo đó thì bà K chuyển nhượng cho bà N một phần thửa 421 diện tích 65,4m² nên ông mới nhận chuyển nhượng lại phần diện tích đất 65.4m² thuộc thửa 421, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã A từ bà N.

Theo như lời trình bày của ông Phạm Quốc V là người đại diện cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Văn T gồm: ông Phan Thanh D, ông Phan Thanh T, bà Phan Thanh Th, bà Phan Thanh X thì bà Mai Thị K (đã chết năm 2015) là vợ của ông Phan Văn T, ông T và bà K có 04 người con là ông Phan Thanh D, ông Phan Thanh T, bà Phan Thanh Th, bà Phan Thanh X. Vào năm 2007 thì bà K đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 421, 422 tờ bản đồ số 6 có diện tích 4000m² cho ông Ngô Văn T. Tuy nhiên sau đó do ông T không trả đủ tiền nên bà K khởi kiện và Tòa án nhân dân huyện BC đã tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 04/12/2007 giữa bà K và ông T theo bản án số 16/2013/DSST ngày 29/01/2013. Bà K cũng như các thành viên trong gia đình bà K không có ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên cho bất cứ ai khác. Bà K cũng không ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà N mà tất cả việc này là do ông T làm.

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1095 QSDĐ/VLA do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 13/10/2000 cho hộ bà Mai Thị K thì thửa đất số 421 diện tích 3880m², thửa đất số 422 diện tích 1125m² tờ bản đồ số 6 tại xã A, huyện BC thuộc quyền sử dụng của hộ bà Mai Thị K. Vào năm 2007 thì bà Mai Thị K đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 421 diện tích 3880m², thửa đất số 422 diện tích 1125m² tờ bản đồ số 6 tại xã A, huyện BC cho ông Ngô Văn T. Tuy nhiên giữa bà K và ông T có tranh chấp nên bà K đã khởi kiện và Tòa án nhân dân huyện BC đã tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 04/12/2007 giữa bà K và ông T theo bản án số 16/2013/DSST ngày 29/01/2013 (bản án đã có hiệu lực pháp luật).

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị K và bà Nguyễn Thị Ánh N ngày 17/12/2007, Hội đồng xét xử xét thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1095 QSDĐ/VLA do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 13/10/2000 cho hộ bà Mai Thị K trong đó có các thửa đất số 421, 422 tờ bản đồ số 6 thuộc quyền sử dụng của hộ bà Mai Thị K. Tuy nhiên, khi ký hợp đồng

chuyển nhượng thì chỉ có một mình bà K nhân danh cá nhân ký mà không được sự đồng ý hoặc ủy quyền của các thành viên trong hộ. Đồng thời hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện thửa đất chuyển nhượng là thửa đất nào, giá chuyển nhượng là bao nhiêu, đồng thời bên nhận chuyển nhượng là bà N cũng không ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, ông Phạm Quốc V là người đại diện hợp pháp của các con của bà K và ông T cho rằng chữ ký trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K và ông T không phải là chữ ký của bà K mà tất cả là do ông T tự ký để chuyển nhượng đất cho bà N. Vấn đề này ông Đỗ Văn V cũng có trình bày là ông tìm hiểu thì được biết vì lý do sức khỏe nên bà K đã ký giấy ủy quyền cho ông Ngô Văn T được toàn quyền đứng bán, thu tiền và ký tên thay bà K cho người mua đất là bà Nguyễn Thị Ánh N. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 17/12/2007 giữa bà K và bà N là vô hiệu cả về mặt hình thức và nội dung theo quy định tại Điều 122, Điều 127 của Bộ luật dân sự năm 2005.

[3] Xét hợp đồng sang nhượng đất vĩnh viễn ký ngày 16/5/2011 giữa ông Đỗ Văn V và bà Nguyễn Thị Ánh N.

Ngày 16/5/2011 bà N và ông V ký giấy sang nhượng đất vĩnh viễn lập bằng giấy tay không có công chứng, chứng thực. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 quy định thì *“Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê...khi có các điều kiện sau: a/ Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...”*.

Đồng thời theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005 về hình thức chuyển quyền sử dụng đất thì *“Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định”*.

Xét thấy, tại thời điểm bà N ký giấy sang nhượng một phần thửa đất số 421, tờ bản đồ số 6 tại xã A, huyện BC với diện tích 65,4m² cho ông V thì bà N không phải chủ sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 421, tờ bản đồ số 6 tại xã A, huyện BC. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông V không được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy, hợp đồng sang nhượng đất vĩnh viễn lập ngày 16/5/2011 giữa bà N và ông V vô hiệu cả về mặt hình thức và nội dung theo quy định tại Điều 122, Điều 127 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch dân sự được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận... Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”.

Theo như ông V trình bày thì sau khi ký xong giấy sang nhượng đất ngày 16/11/2011 thì ông V đã giao đủ cho bà N số tiền chuyển nhượng là 175.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông V vẫn chưa nhận đất và ông cũng không rõ thửa đất ở vị trí nào.

Do hợp đồng sang nhượng đất vĩnh viễn lập ngày 16/5/2011 giữa bà N và ông V vô hiệu vì vậy buộc bà Nguyễn Thị Ánh N phải trả lại cho ông V số tiền: 175.000.000đ (Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng) mà bà N đã nhận từ việc chuyển nhượng phần diện tích đất là 65,4m² thuộc một phần thửa đất số, tờ bản đồ số 6 xã A, huyện BC). Thời gian thi hành: kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông V không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu về vấn đề bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Về án phí: Bà N phải chịu án phí không có giá ngạch là 200.000 đồng và án phí có giá ngạch trên số tiền trả cho ông V là: 175.000.000đ x 5% = 8.750.000 đồng. Tổng cộng là: 8.950.000đ (Tám triệu chín trăm năm mươi ngàn đồng).

Ông V không phải nộp án phí.

[4]. Xét đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 122, 127, 137, 697, 698, 699 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009, Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn V.

1. Tuyên bố hợp đồng sang nhượng đất vĩnh viễn lập ngày 16/5/2011 giữa ông Đỗ Văn V và bà Nguyễn Thị Ánh N về việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 421, tờ bản đồ số 6, diện tích 65,4m² tọa lạc tại xã A, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Ánh N phải trả lại cho ông Đỗ Văn V số tiền là 175.000.000đ (Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

Thời hạn thanh Toán: Thanh Toán khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Các bên Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với 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 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Ánh N phải nộp án phí là: 8.950.000đ (Tám triệu chín trăm năm mươi ngàn đồng).

- Trả lại cho ông Đỗ Văn V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 4.375.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 4.375.000đ (Bốn triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AE/2011/09990 ngày 22/9/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

5. Trong 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 yêu cầu 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.

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

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND H.BC;
- CCTHADS H.BC;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ.

Lại Phước Trường

