

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH CỬU
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 24/2023/DS-ST

Ngày 12 tháng 6 năm 2023

V/v: “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và giải quyết hậu quả của hủy hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH CỬU, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Bá Diễn

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Vũ Viết Cẩm và bà Nguyễn Ngọc Cúc

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Quyết Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai tham
gia phiên tòa:** Bà Thái Thị Lan- Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh
Đồng Nai xét xử sơ thẩm, công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 154/2022/TLST-
DS ngày 21 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hủy hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27/2023/QĐXXST-DS
ngày 17 tháng 4 năm 2023 và quyết định hoãn phiên tòa số 390/2023/QĐST-DS
ngày 16 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị Mỹ H, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số 176/1, tổ 6, khu phố 11, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Quang, sinh
năm 1980. Địa chỉ: Khóm 4, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thu T, sinh năm 1973.

Địa chỉ cũ: 75D/12, khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; Địa
chỉ hiện nay: Số 75B/6, tổ 20B, khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Ông Q có mặt; bà T vắng mặt phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, đại diện ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh Q trình bày:

Thửa đất số 124, tờ bản đồ 106 xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai (với diện tích 15.429, 1m², trong đó có 13.732,1m² là đất rừng sản xuất và 1.697 m² là đất nuôi trồng T sản) thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thu T. Bà T tự phân thửa đất này thành nhiều lô đất nhỏ với diện tích mỗi lô khoảng 100m² rồi chuyển nhượng cho nhiều người bằng hợp đồng không được công chứng, chứng thực (dạng giấy tay).

Ngày 17/4/2018, bà Phan Thị Mỹ H nhận chuyển nhượng của bà T 02 diện tích đất, bao gồm: 100 m² đất được đánh số lô 04 là một phần thửa 124, tờ bản đồ số 106, bản đồ địa chính xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai với giá là 418.900.000 đồng (bốn trăm mười tám triệu chín trăm ngàn đồng) và 100 m² đất được đánh số lô 89 là một phần thửa 124, tờ bản đồ số 106, bản đồ địa chính xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai với giá là 236.300.000 đồng (hai trăm ba mươi sáu triệu ba trăm ngàn đồng). Hai bên có lập 02 hợp đồng bằng văn bản có tựa đề “Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất”, tuy nhiên các hợp đồng này chỉ có bên chuyển nhượng là bà T và bên nhận chuyển nhượng là bà H cùng ký tên chứ không được công chứng, chứng thực.

Cùng ngày 17/4/2018, bà H đã giao đủ cho bà T số tiền 655.200.000 đồng của hai hợp đồng nêu trên. Việc giao nhận tiền này được hai bên lập thành 2 văn bản có tựa đề “Biên nhận tiền”, bà H ký, ghi họ tên ở mục “bên giao tiền”; bà T ký, ghi họ tên ở mục “bên nhận tiền”.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng, bà T cam kết trong thời hạn 4 tháng kể từ khi ký hợp đồng, bà T có trách nhiệm xây dựng cơ sở hạ tầng gồm: lắp đặt hệ thống trụ điện, làm đường nội bộ (5-7-10m), lòng đường rải đá mi, nếu không thực hiện đúng cam kết bà T sẽ bồi thường cho bà H một khoản tiền bằng với số tiền bà H đã đặt cọc. Tuy nhiên bà T đã không thực hiện đúng hợp đồng về xây dựng hạ tầng như đã cam kết và bà H cũng chưa nhận đất để sử dụng. Hiện nay, toàn bộ 124, tờ bản đồ 106 xã Tân An mà bà T phân lô để chuyển nhượng đều là đất trống.

Sau khi ký kết hợp đồng và giao nhận tiền xong, bà H tìm hiểu thì được biết lô đất số 04 và lô số 89 mà mình nhận chuyển nhượng chưa được tách thửa và cũng không đủ điều kiện để được tách thửa nên không thể công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng và hoàn tất thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật được. Bà H đã nhiều lần yêu cầu bà T làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng quyền sử dụng theo đúng quy định của pháp luật để bà H được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn không thì trả lại tiền nhưng bà T lảng tránh, không thực hiện.

Do vậy bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hủy các hợp đồng gồm: Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất (100 m² đất được đánh

số lô 04 là một phần thửa 124, tờ bản đồ số 106, bản đồ địa chính xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai) và hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất (100 m² đất được đánh số lô 89 là một phần thửa 124, tờ bản đồ số 106, bản đồ địa chính xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai) đã được bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thu T và bên nhận chuyển nhượng là bà Phan Thị Mỹ H ký kết cùng ngày 17/4/2018. Buộc bà Nguyễn Thu T phải trả lại cho bà H số tiền chuyển nhượng của cả 2 hợp đồng trên là 655.200.000 đồng (sáu trăm năm mươi lăm triệu hai trăm ngàn đồng). Đồng thời buộc bà Nguyễn Thu T phải bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng, cụ thể là tiền lãi, tính từ ngày 17/4/2018 (ngày giao nhận tiền) đến ngày 05/11/2022 (ngày khởi kiện) là 294.840.000 đồng.

Nay tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà H rút phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Nguyễn Thu T phải bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng, cụ thể là tiền lãi, tạm tính từ ngày 17/4/2018 đến ngày 05/11/2022 là 294.840.000 đồng, những yêu cầu còn lại giữ nguyên.

Bị đơn là bà Nguyễn Thu T vắng mặt trong suốt quá trình tiến hành tố tụng và vắng mặt tại phiên tòa nên không có ý kiến trình bày.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Việc Tòa án xác định tư cách đương sự, thẩm quyền giải quyết và các thủ tục tố tụng mà Tòa án, Hội đồng xét xử đã thực hiện là đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Mặc dù đã nhiều lần được triệu tập hợp lệ nhưng bị đơn không đến Tòa án để tham gia tố tụng, không đến tham dự phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đã thực hiện theo đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung tranh chấp: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các đương sự đã ký kết là vô hiệu do không tuân thủ đúng quy định của pháp luật, cụ thể là diện tích đất chuyển nhượng không đủ diện tích tách thửa, chuyển nhượng khi chưa được tách thửa và không được công chứng, chứng thực. Do vậy yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bị đơn phải trả lại số tiền đã nhận từ hợp đồng chuyển nhượng này cho nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí theo quy định, trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1]. Về tố tụng:

1.1. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Trong “Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất” và “Biên bản nhận tiền” mà bà H cung cấp cho Tòa án đều thể hiện địa chỉ của bị đơn (bà T) là số nhà 75D/12, khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai nên theo quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao thì đơn khởi kiện của bà Lan đã ghi đầy đủ, đúng địa chỉ của bị đơn nên Tòa án thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà T và bà H đã ký kết thể hiện diện tích đất các bên chuyển nhượng nằm trên địa bàn huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai. Theo hướng dẫn tại Công văn số 163/TANDTC-DS ngày 27/02/2014, văn bản số 278/TANDTC ngày 20/11/2019 của TAND tối cao và gần đây nhất là Công văn số 758/TANDCC ngày 25/4/2023 của TAND cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh về việc “xác định thẩm quyền giải quyết theo lãnh thổ” thì thẩm quyền giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Tòa án nơi có bất động sản (nơi có đất).

Đồng thời theo đơn khởi kiện thì bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc bà T phải trả lại số tiền mà bà T đã nhận từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó quan hệ pháp luật của vụ án này là “Tranh chấp về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu giải quyết hậu quả của hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự “Nếu tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện giải quyết”. Như vậy nơi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu và nguyên đơn đã gửi đơn yêu cầu TAND huyện Vĩnh Cửu nên TAND huyện Vĩnh Cửu giải quyết vụ án này là đúng thẩm quyền.

1.2. Về việc xét xử vắng mặt bị đơn:

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án tổng đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án cho bị đơn là bà T tại địa chỉ ghi trong giao dịch là số nhà 75D/12, khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai nhưng do bà T không còn ở địa chỉ này nên việc tổng đạt trực tiếp cho bà T không thể thực hiện được. Tòa án đã yêu cầu và Công an phường T, thành phố B đã tiến hành xác minh thể hiện bà T đã cắt chuyển hộ khẩu khỏi căn nhà 75D/12, khu phố 2, phường T nhưng không rõ địa chỉ nơi đến. Tuy nhiên bà T vẫn thường đi về địa chỉ số nhà 75B/6, tổ 20B, khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai là nơi cư trú của anh Nguyễn Phan A, sinh năm 1991 là con ruột của bà T. Điều này cũng được anh Nguyễn Phan A thừa nhận. Do vậy ngày 29/12/2022, Tòa án đã tổng đạt văn bản tố tụng cho bà T thông qua con bà T là anh

A. Anh A đã ký nhận và cam kết sẽ giao lại cho bà T các văn bản mà Tòa án tổng đạt gồm: Thông báo về việc thụ lý vụ án; Thông báo về việc giao nộp tài liệu chứng cứ; Đơn khởi kiện của bà H và các tài liệu, chứng cứ kèm theo là “Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất”, “Biên nhận tiền” mà bà T và bà H đã xác lập ngày 17/4/2018.

Cùng với việc giao văn bản tố tụng và tài liệu khởi kiện cho bà T thông qua anh Anh như đã nêu ở trên, Tòa án còn lần lượt niêm yết công khai tại địa chỉ nơi ở cũ của bà T (75D/12, khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai), địa chỉ bà T thường đi về (75B/6, tổ 20B, khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai), tại trụ sở UBND phường T và trụ sở TAND huyện Vĩnh Cửu các văn bản, tài liệu gồm:

- Bản phô tô Đơn khởi kiện của bà H đề ngày 15/11/2022 và các tài liệu, chứng cứ kèm theo là 02 “Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất”, 02 “Biên nhận tiền” mà bà T và bà H đã xác lập ngày 17/4/2018;
- Thông báo về việc thụ lý vụ án số 154/TB-TLVA ngày 21/11/2022 của TAND huyện Vĩnh Cửu;
- Thông báo giao nộp tài liệu, chứng cứ số 01/2022/TB-TA ngày 21/11/2022 của TAND huyện Vĩnh Cửu;
- Giấy triệu tập bà T tới TAND huyện Vĩnh Cửu làm việc vào hồi 08h00 ngày 05/01/2023
- Giấy triệu tập bà T tới TAND huyện Vĩnh Cửu làm việc vào hồi 08h00 ngày 21/02/2023;
- Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ số 87/2023/QĐ-XXTĐTC ngày 22/02/2023 của TAND huyện Vĩnh Cửu;
- Thông báo về việc giao nộp tài liệu, chứng cứ số 04/2023/TB-TA ngày 22/02/2023 của TAND huyện Vĩnh Cửu;
- Thông báo về việc giao nộp tài liệu, chứng cứ số 05/2023/TB-TA ngày 23/3/2023 của TAND huyện Vĩnh Cửu
- Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai tài liệu, chứng cứ và hòa giải số 01/TB-TA ngày 23/3/2023 của TAND huyện Vĩnh Cửu (Do bị đơn không đến tham gia phiên họp nên nguyên đơn có đơn đề nghị không hòa giải nữa do vậy Tòa án không thông báo phiên họp lần 2);

- Thông báo “về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai tài liệu, chứng cứ và hòa giải” số 01/TB-TA ngày 17/4/2023 của TAND huyện Vĩnh Cửu.

- Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2023/QĐXXST-DS ngày 17/4/2023 của TAND huyện Vĩnh Cửu;

- Quyết định hoãn phiên tòa số 390/2023/QĐST-DS ngày 16/5/2023 của TAND huyện Vĩnh Cửu.

Tuy nhiên bà T không có văn bản phản hồi, cũng không lần nào đến Tòa án làm việc theo thông báo và giấy triệu tập, không đến tham dự phiên tòa. Như vậy, bà T đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bà T.

[2]. Về nội dung tranh chấp:

2.1. Bà Phan Thị Mỹ H yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hủy các hợp đồng gồm: Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất (100 m² đất được đánh số lô 04 là một phần thửa 124, tờ bản đồ số 106, bản đồ địa chính xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai) và hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất (100 m² đất được đánh số lô 89 là một phần thửa 124, tờ bản đồ số 106, bản đồ địa chính xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai) đã được bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thu T và bên nhận chuyển nhượng là bà Phan Thị Mỹ H ký kết cùng ngày 17/4/2018. Đồng thời, buộc bà Nguyễn Thu T phải trả lại cho bà Phan Thị Mỹ H số tiền chuyển nhượng của cả 2 hợp đồng trên là 655.200.000 đồng.

Để chứng minh cho yêu cầu của mình là hợp pháp và có căn cứ, bà H đã giao nộp cho Tòa án 02 “Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất” được bên chuyển nhượng là bà T và bên nhận chuyển nhượng là bà H ký kết ngày 17/4/2018, có nội dung bà T chuyển nhượng cho bà H 100m² đất thuộc lô số 04 và 100m² đất thuộc lô số 89 đều là một phần của thửa đất số 124, tờ bản đồ số 106, bản đồ địa chính xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai với giá tổng cộng là 655.200.000 đồng và bà H giao nộp cho Tòa án 02 “Biên nhận tiền” mà bà T và bà H đã xác lập cùng ngày 17/4/2018 với nội dung bà T đã nhận đủ của bà H số tiền 655.200.000 đồng của 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng. Cả 04 tài liệu này, bà H và bà T đều ký, ghi rõ họ tên.

Tòa án đã thông báo, triệu tập bà T tới làm việc nhưng bà T không đến. Để đảm bảo quyền lợi của bà T, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các tài liệu, văn bản thể hiện đầy đủ nội dung yêu cầu khởi kiện cùng tài liệu, chứng cứ mà bà H đã giao nộp, các tài liệu, chứng cứ khác (Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, Văn bản trả lời của Văn phòng đăng ký đất đai về tình trạng pháp lý của thửa đất, Văn bản trả lời của

Phòng Tài nguyên và Môi trường, của UBND huyện Vĩnh Cửu về việc tách thửa đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 106, bản đồ địa chính xã Tân An và việc xử phạt hành chính đối với bà T về việc tự ý chuyển mục đích sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép vv...) mà Tòa án đã thu thập được trong quá trình thu thập chứng cứ để giải quyết vụ án. Đồng thời yêu cầu bà T trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn. Ngoài ra, Tòa án còn hướng dẫn bà T nếu cho rằng chữ ký, chữ viết trong các “Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất” và các “Biên nhận tiền” không phải chữ ký, chữ viết của bà T thì bà T có quyền yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định để bảo vệ quyền lợi của mình nếu thấy cần thiết. Nhưng bà không trả lời, không có ý kiến phản đối. Khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định “ Một bên thừa nhận hoặc **không phản đối** những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”. Như vậy Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ mà bà H đã cung cấp là “Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất” và “Biên nhận tiền” để giải quyết vụ án.

Nội dung của 02 “Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất” và 02 “Biên nhận tiền” này đã thể hiện rõ bà T chuyển nhượng cho bà H 100m² đất được đánh tên lô số 04 và 100m² đất được đánh tên lô số 89, cùng là một phần thửa 124, tờ bản đồ số 106, bản đồ địa chính xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai với giá tổng cộng là 655.200.000 đồng và ngày 17/4/2018, bà T đã nhận đủ của bà H số tiền 655.200.000 đồng. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà T và bà H ký kết chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện chưa dựng cột, kéo điện trên thửa đất số 124, tờ bản đồ số 106, bản đồ địa chính xã T. Diện tích đất chuyển nhượng là đất trống, bà H chưa nhận đất sử dụng.

Trên cơ sở yêu cầu của Tòa án, các cơ quan quản lý đất đai tại địa phương đã có văn bản phúc đáp, với nội dung: Nguồn gốc thửa đất 124, tờ bản đồ số 106 tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai cấp cho Nguyễn Thu T có diện tích 15429,1m² trong đó mục đích sử dụng đất gồm đất nuôi trồng thủy sản 1697,0m² và đất rừng sản xuất 13732,1m². Bà Nguyễn Thu T được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Vĩnh Cửu chỉnh lý trang ba của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 633790 ngày 17/01/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai. Ngày 12/12/2018, UBND huyện Vĩnh Cửu đã ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 7235/QĐ-XPVPHC xử phạt hành chính đối với bà T về hành vi tự ý chuyển mục đích sử dụng đất rừng sản xuất mà không được cơ quan có thẩm quyền cho phép sang đất phi nông nghiệp, cụ thể bà T đã đổ đất đá làm 3 con đường trên một phần thửa đất số 124 tờ bản đồ số 106 xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Buộc bà T phải khôi phục lại tình trạng đất như ban đầu. Đồng thời do bà T tự chia tách thửa đất số 124 tờ bản đồ số 106 xã T không thực hiện theo quy định nên Chủ tịch UBND huyện đã ban hành Quyết định số 4948/UBND ngày 19/7/2021 xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với bà Nguyễn Thu T.

Theo Quyết định số 03/2018/QĐ-UBND ngày 30/01/2018 và Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai thì diện tích đất tối thiểu để được tách thửa đối với thửa đất số 124 tờ bản đồ số 106 xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai phải từ 1.000m² trở lên. Nhưng diện tích đất bà T chuyển nhượng cho bà H mỗi lô đất chỉ có 100m² là chưa đủ diện tích tách thửa để chuyển nhượng. Đồng thời do chưa tách thửa nên không đủ điều kiện để công chứng, chứng thực hợp đồng và trên thực tế các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà T và bà H đã xác lập cũng chỉ là hai bên tự ký với nhau chứ chưa được công chứng, chứng thực bởi cơ quan, tổ chức có thẩm quyền. Như vậy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà H là vô hiệu do không đảm bảo đúng quy định của pháp luật và vi phạm về hình thức của hợp đồng nên hợp đồng này vô hiệu. Do đó yêu cầu của bà H về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng là có cơ sở chấp nhận. Cả 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà H đều vô hiệu nên bà T phải có nghĩa vụ trả lại số tiền mà bà T đã nhận của hai hợp đồng là 655.200.000 đồng (sáu trăm năm mươi lăm triệu hai trăm ngàn đồng) cho bà H như bà H đã yêu cầu.

2.2. Bà H rút phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà T phải bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng, cụ thể là tiền lãi, tạm tính từ ngày 17/4/2018 đến ngày 05/11/2022 là 294.840.000 đồng. Việc rút yêu cầu này của bà H là tự nguyện, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của bà H về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chấp nhận nên bà T phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch mỗi hợp đồng là 300.000 đồng (hai hợp đồng là 600.000 đồng). Ngoài ra, bà T còn phải trả lại cho bà H số tiền 655.200.000 đồng nên bà T phải chịu thêm án phí có giá ngạch là 30.208.000 đồng (ba mươi triệu hai trăm lẻ tám ngàn đồng). Như vậy tổng cộng bà T phải chịu án phí là 30.808.000 đồng (ba mươi triệu tám trăm lẻ tám ngàn đồng).

Hoàn trả cho bà H số tiền tạm ứng án phí 20.850.600 đồng (hai mươi triệu tám trăm năm mươi ngàn sáu trăm đồng) theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004699 ngày 15/11/2022, số 0004698 ngày 15/11/2022, số 0004697 ngày 15/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

[3] Từ những nhận định trên, xét thấy quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 117, 122, 123, 131, 357, 423, 468, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 12, Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc 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 yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Mỹ H về việc “Tranh chấp về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu giải quyết hậu quả của hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Nguyễn Thu T.

Tuyên hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất (gồm 100 m² đất được đánh số lô 04 và 100 m² đất được đánh số lô 89, đều là một phần thửa 124, tờ bản đồ số 106, bản đồ địa chính xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai) đã được bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thu T và bên nhận chuyển nhượng là bà Phan Thị Mỹ H ký kết cùng ngày 17/4/2018 do vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thu T có nghĩa vụ trả lại cho bà Phan Thị Mỹ H số tiền đã nhận là 655.200.000 đồng (sáu trăm năm mươi lăm triệu hai trăm ngàn đồng).

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.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Phan Thị Mỹ H về việc buộc bà Nguyễn Thu T phải bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng, cụ thể là tiền lãi, tính từ ngày 17/4/2018 đến ngày 05/11/2022 là 294.840.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 30.808.000 đồng (ba mươi triệu tám trăm lẻ tám ngàn đồng).

Hoàn trả cho bà H số tiền tạm ứng án phí 20.850.600 đồng (hai mươi triệu tám trăm năm mươi ngàn sáu trăm đồng) theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004699 ngày 15/11/2022 và số 0004698 ngày 15/11/2022, số 0004697 ngày 15/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

4. Bà H có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Bà T vắng mặt tại phiên tòa nên có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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, 7a 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:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Cửu;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Cửu;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Lưu VP, hồ sơ;

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

Bùi Bá Diễn