TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHỢ MỚI** TỈNH AN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 164/2023/DS-ST
Ngày: 06 - 9 - 2023
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 CHỢ MỚI, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Phước Sang

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Phước Công

2. Ông Trần Thanh Sang

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Cẩm Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thụy Thùy Trang – Kiểm sát viên

Ngày 06 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 27/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 02 năm 2023 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 409/2023/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 502/2023/QĐST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị Mộng D, sinh năm 1984

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Võ Thị Mộng D: Ông Bùi Quốc N – Luật sư của chi nhánh công ty L1 thuộc Đoàn luật sư thành phố C; địa chỉ: Số D, khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh An Giang (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Phước G, sinh năm 1979

2.2. Bà Nguyễn Thị Anh T, sinh năm 1981

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã M, huyện C, tỉnh An Giang (có mặt).

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

3.1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh An Giang

Địa chỉ: Đường Trần Hưng Đạo (nối dài), ấp L, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

3.2. Ông Dương Quốc T1, sinh năm 1976

Địa chỉ: Ấp Đ, xã M, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

3.3. Bà Lê Thị Trúc L, sinh năm 1977

Địa chỉ: Ấp Đ, xã M, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

3.4. Bà Trần Thị Bích K, sinh năm 1945

Địa chỉ: Ấp Đ, xã M, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Võ Thị Mộng D trình bày:

Vào năm 2019, bà D có nhận chuyển nhượng từ ông G, bà T quyền sử dụng đất diện tích khoảng hơn 2.000m^2, tọa lạc ấp Đ, xã M, huyện C, tỉnh An Giang, với số tiền 300.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng, hai bên không thành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật mà chỉ lập giấy viết tay ngày 10/6/2019 và chưa đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau đó, bà D đã giao đủ số tiền 300.000.000 đồng cho ông G, bà T và đã nhận đất để quản lý, sử dụng. Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng, do quyền sử dụng đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng chưa được cấp quyền sử dụng đất cho ông G, bà T nên ông G, bà T có hứa sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà D khi đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2020, ông G được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04655 ngày 18/02/2020 đối với phần diện tích đất 1.881m^2, thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 95. Đây là phần đất mà ông G, bà T đã chuyển nhượng cho bà D theo giấy viết tay ngày 10/6/2019. Tuy nhiên, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông G, bà T không thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà D theo thỏa thuận. Đồng thời, qua đo đạc thực tế, phần diện tích đất mà ông G, bà T chuyển nhượng cho bà D có diện tích là 2.266m^2, thuộc thửa số 24, 51, tờ bản đồ số 95.

Do đó, bà D yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với ông G, bà T theo giấy viết tay ngày 10/6/2019 đối với diện tích đất 2.266m^2, thuộc thửa đất số 24, 51, tờ bản đồ số 95; yêu cầu ông G, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.266m^2, thửa số 24, 51, tờ bản đồ số 95 cho bà D theo quy định của pháp luật.

Theo Tờ tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông

Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T trình bày:

Năm 2019, do ông G và bà T có vay tiền của bà Võ Thị Mộng D và không có khả năng thanh toán nên mới làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D 01 thửa đất có diện tích khoảng hơn 2.000m^2, tọa lạc ấp Đ, xã M, huyện C, tỉnh An Giang, với số tiền 300.000.000 đồng. Ông G, bà T đã giao đất và nhận đủ tiền chuyển nhượng. Hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật mà chỉ lập giấy viết tay ngày 10/6/2019 thể hiện việc chuyển nhượng phần diện tích này do tại thời điểm chuyển nhượng, ông G và bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất đối với diện tích đất chuyển nhượng cho bà D. Các bên chỉ ước chừng quyền sử dụng đất chuyển nhượng có diện tích khoảng hơn 2.000m^2 mà không xác định được diện tích cụ thể. Khi chuyển nhượng, ông G, bà T có hứa và ghi vào giấy viết tay là đến năm 2020, khi đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thì ông G, bà T sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà D. Đến năm 2020, ông G được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04655 ngày 18/02/2020 đối với phần đất diện tích 1.881m^2, thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 95. Tuy nhiên, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông G, bà T chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà D theo thỏa thuận do ông G, bà T phát sinh tranh chấp hợp đồng vay tài sản với người khác và phần đất nêu trên đã bị kê biên để thi hành án.

Nay, ông G không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà D. Lý do ông G không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Mộng D vì bản chất giao dịch dân sự giữa ông Nguyễn Phước G với bà Võ Thị Mộng D là hợp đồng vay tài sản chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; do bà Võ Thị Mộng D tính lãi cao nên ông G, bà T không có khả năng thanh toán nên ông G, bà T với bà D mới làm hợp đồng chuyển nhượng đối với phần diện tích đất đang tranh chấp.

Các đương sự khác vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn bà Võ Thị Mộng D trình bày:

Vào năm 2019, bà D với ông G, bà T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất khoảng 2.000m^2, tọa lạc ấp Đ, xã M, huyện C, tỉnh An Giang, với số tiền 300.000.000 đồng. Việc thỏa thuận chuyển nhượng hai bên chỉ lập giấy viết tay ngày 10/6/2019. Sau đó, bà D đã giao đủ tiền cho ông G, bà T và đã nhận đất để quản lý, sử dụng. Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng, do quyền sử dụng đất chuyển nhượng chưa được cấp quyền sử dụng đất cho ông G, bà T nên không có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; bà D không biết phần diện tích mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đã được cấp quyền sử dụng đất cho ai. Đến năm 2020, ông G được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04655 ngày 18/02/2020 đối với phần đất

diện tích 1.881m^2, thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 95. Đây là phần đất mà ông G, bà T đã chuyển nhượng cho bà D theo giấy viết tay ngày 10/6/2019. Tuy nhiên, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông G, bà T không thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà D theo thỏa thuận. Đồng thời, qua đo đạc thực tế, phần diện tích đất mà ông G, bà T chuyển nhượng cho bà D có diện tích là 2.266m^2, thuộc thửa số 24, 51, tờ bản đồ số 95 được thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 9 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện C lập ngày 15/4/2023.

Nay bà Võ Thị Mộng D thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với ông G, bà T theo giấy viết tay ngày 10/6/2019 đối với diện tích đất 2.266m^2, thuộc thửa đất số 24, 51, tờ bản đồ số 95 được thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 9 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện C lập ngày 15/4/2023 vô hiệu và xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, buộc ông G và bà T trả lại số tiền đã nhận là 300.000.000 đồng cho bà D.

Bà Võ Thị Mộng D rút lại các yêu cầu khởi kiện gồm: Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với ông G, bà T theo giấy viết tay ngày 10/6/2019 đối với diện tích đất 2.266m^2, thuộc thửa đất số 24, 51, tờ bản đồ số 95; yêu cầu ông G, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 2.266m^2, thửa số 24, 51, tờ bản đồ số 95 được thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 9 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện C lập ngày 15/4/2023 cho bà D theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Võ Thị Mộng D trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Mộng D và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Mộng D về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Mộng D với ông Nguyễn Phước G, bà Nguyễn Thị Anh T vô hiệu và xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T trình bày:

Năm 2019, do ông G và bà T có vay tiền của bà Võ Thị Mộng D số tiền khoảng 300.000.000 đồng và không có khả năng thanh toán nên mới làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D đối với diện tích đất tranh chấp, với số tiền 300.000.000 đồng. Hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật mà chỉ lập giấy viết tay ngày 10/6/2019 thể hiện việc chuyển nhượng vì phần diện tích mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đang được cấp quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Bích K (mẹ của ông G). Ông G, bà T có hứa và ghi vào giấy viết tay là đến năm 2020, khi đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thì ông G, bà T sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà D. Đến năm 2020, ông G được Sở Tài nguyên và Môi

trường tỉnh A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04655 ngày 18/02/2020 đối với phần đất diện tích 1.881m^2, thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 95. Tuy nhiên, ông G, bà T chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà D theo thỏa thuận do phần đất này đã bị kê biên để thi hành án. Khi thỏa thuận chuyển nhượng, các bên chỉ ước chừng diện tích đất chuyển nhượng khoảng hơn 2.000m^2, qua đo đạc thực tế, phần đất này có diện tích 2.266m^2, thuộc thửa đất số 24, 51, tờ bản đồ số 95 được thể hiện tại các được thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 9 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện C lập ngày 15/4/2023. Thực tế việc lập hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích này là để khấu trừ vào số tiền mà ông G, bà T còn nợ bà D nên hai bên chưa tiến hành giao nhận đất. Hiện nay, phần diện tích đất cùng tài sản trên đất do ông Dương Quốc T1 và Lê Thị Trúc L đang quản lý, sử dụng vì ông T1, bà L là người trúng đấu giá khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới kê biên, bán đấu giá để thi hành án. Nay, ông G, bà T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G, bà T với bà D vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn sơ thẩm: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã làm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Mộng D.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Võ Thị Mộng D với ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T theo giấy viết tay ngày 10/6/2019 đối với diện tích 2.266m^2, thuộc thửa đất số 24, 51, tờ bản đồ số 95 được thể hiện tại các điểm được thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 9 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện C lập ngày 15/4/2023.

- Buộc ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T trả lại bà Võ Thị Mộng D số tiền 300.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại Đơn khởi kiện ngày 06/01/2013 (BL: 02), bà Võ Thị Mộng D khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Mộng D với ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T có hiệu lực pháp luật là tranh chấp về hợp đồng dân sự. Đồng thời, các bị đơn có nơi cư trú tại ấp Đ, xã M, huyện C, tỉnh An Giang nên Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới

thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Bị đơn không có yêu cầu phản tố và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét. Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 02 (hai) để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng. Căn cứ Điều 228 và Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[1.3] Tại phiên tòa, bà Võ Thị Mộng D thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Võ Thị Mộng D với ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T theo giấy viết tay ngày 10/6/2019 đối với diện tích 2.266m^2, thuộc thửa đất số 24, 51, tờ bản đồ số 95 được thể hiện tại các điểm được thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 9 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện C lập ngày 15/4/2023 vô hiệu và xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Xét thấy, quan hệ pháp luật tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Mộng D tại phiên tòa vẫn là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đối tượng tranh chấp là vẫn là giấy viết tay ngày 10/6/2019 được ký kết giữa bà D với ông G, bà T và diện tích đất chuyển nhượng vẫn là diện tích 2.266m^2, thuộc thửa đất số 24, 51, tờ bản đồ số 95 được thể hiện tại các điểm được thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 9 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện C lập ngày 15/4/2023; tư cách đương sự không thay đổi so với yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Mộng D tại Đơn khởi kiện ngày 06/01/2013 (BL: 02) và Đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/5/2023 (BL: 13). Do đó, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Mộng D tại phiên tòa không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng, Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Mộng D để xem xét, giải quyết trong vụ án.

[1.4] Tại phiên tòa, bà Võ Thị Mộng D rút lại yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với ông G, bà T theo giấy viết tay ngày 10/6/2019 đối với quyền sử dụng đất diện tích 2.266m^2, thuộc thửa đất số 24, 51, tờ bản đồ số 95; yêu cầu ông G, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 2.266m^2, thửa số 24, 51, tờ bản đồ số 95 được thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 9 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện C lập ngày 15/4/2023 cho bà D theo quy định của pháp luật. Xét thấy, việc rút lại yêu cầu khởi kiện là sự tự nguyện của đương sự, phù hợp quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu này của bà Võ Thị Mộng D.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Mộng D về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Võ Thị Mộng D với ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T theo giấy viết tay ngày 10/6/2019 đối với diện tích 2.266m^2, thuộc thửa đất số 24, 51, tờ bản đồ số 95 được thể hiện tại các điểm được thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 9 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện C lập ngày 15/4/2023 vô hiệu và xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bà Võ Thị Mộng D cho rằng, vào năm 2019, bà Võ Thị Mộng D với ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.266m^2, thuộc thửa đất số 24, 51, tờ bản đồ số 95, giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng; bà D đã giao đủ số tiền 300.000.000 đồng cho ông G, bà T và đã nhận đất. Thời điểm chuyển nhượng thì phần diện tích này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G, bà T nên hai bên chỉ làm giấy tay ngày 10/6/2019 mà không tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Ông G, bà T có hứa khi nào được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích này sẽ tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, đến năm 2020, ông G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng nhưng không thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho bà D theo thỏa thuận. Do đó, bà Võ Thị Mộng D khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với ông G, bà T đối với diện tích 2.266m^2, thuộc thửa đất số 24, 51, tờ bản đồ số 95 được thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 9 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện C lập ngày 15/4/2023 theo giấy viết tay ngày 10/6/2019 vô hiệu và xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, buộc ông G, bà T trả lại bà D số tiền 300.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T cho rằng, năm 2019, do ông G và bà T nợ bà D số tiền khoảng 300.000.000 đồng và không có khả năng thanh toán nên mới làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D đối với diện tích 2.266m^2, thuộc thửa đất số 24, 51, tờ bản đồ số 95 được thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 9 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện C lập ngày 15/4/2023 theo giấy viết tay ngày 10/6/2019. Thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng thì phần diện tích đất 1.881,1m^2 và diện tích 439m^2, thửa số 51 là của bà Trần Thị Bích K, trong đó, phần diện tích được 1.881,1m^2, thửa số 24 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Bích K, phần diện tích 439m^2, thửa số 51 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên không làm hợp đồng và công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Đến năm 2020, ông G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.881,1m^2, thửa số 24 nhưng không thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà D vì phần diện tích này đã bị kê biên để thi hành án. Nay ông G,

bà T đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông G, bà T với bà D vô hiệu.

Do đó, có đủ cơ sở để xác định giữa bà Võ Thị Mộng D với ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T có xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.266m^2, thuộc thửa đất số 24, 51, tờ bản đồ số 95 được thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 9 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện C lập ngày 15/4/2023 theo giấy viết tay ngày 10/6/2019.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.266m^2, thuộc thửa đất số 24, 51, tờ bản đồ số 95 được thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 9 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện C lập ngày 15/4/2023 theo giấy viết tay ngày 10/6/2019 được giao kết giữa bà Võ Thị Mộng D với ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về mặt hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự được lập thành văn bản thể hiện theo giấy viết tay ngày 10/6/2019 nhưng không được công chứng, chứng thực và đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là không thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 117, 119, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 là vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chủ thể tham gia giao dịch dân sự: Các bên thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích 2.266m^2, thuộc thửa đất số 24, 51, tờ bản đồ số 95 nhưng thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.266m^2, thuộc thửa đất số 24, 51, tờ bản đồ số 95 được thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 9 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện C lập ngày 15/4/2023 thì ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T chưa được cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng nên chưa phải là tài sản của ông G, bà T mà quyền sử dụng đất đối với phần diện tích này là tài sản của bà Trần Thị Bích K, trong đó, phần diện tích thuộc thửa số 24 đã được cấp quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Bích K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01584QSDĐ/rB do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/02/1994. Theo Khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 quy định *"Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận"*, do ông G, bà T chưa phải là người sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng nên ông G, bà T không có quyền chuyển nhượng phần diện tích đất thuộc thửa số 24, 51 cho bà D theo quy định tại Điều 168 Luật Đất đai.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Mộng D với ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T đã vi phạm về mặt hình thức và chủ thể tham gia giao dịch nên không đủ điều kiện để có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó, yêu cầu của bà Võ Thị Mộng D về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay ngày 10/6/2019 đối với diện tích 2.266m^2, thuộc thửa đất số 24, 51, tờ bản đồ số 95 được thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 9 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện C lập ngày 15/4/2023 được ký kết giữa bà Võ Thị Mộng D với ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T vô hiệu và xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

"1. 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.

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. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

5. Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định."

Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp, bà Võ Thị Mộng D, ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T đều biết phần diện tích đất 2.266m^2, thuộc thửa đất số 24, 51, tờ bản đồ số 95 được thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 9 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện C lập ngày 15/4/2023 không phải là tài sản của ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T nhưng vẫn xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích này nên lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của bên chuyển nhượng (ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T) và bên nhận chuyển nhượng (bà Võ Thị Mộng D) là như nhau nên mỗi bên phải chịu 50% mức độ lỗi.

Về việc giao nhận giữa các bên: Bà Võ Thị Mộng D, ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T đều xác định các bên đã giao nhận số tiền 300.000.000 đồng; chưa giao nhận phần diện tích đất 2.266m^2, thuộc thửa đất số 24, 51, tờ bản đồ số 95 được thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 9 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện C lập ngày 15/4/2023. Mặt khác, phần diện tích đất 2.266m^2, thuộc thửa đất số 24, 51, tờ bản đồ số 95 được thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 9 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện C lập ngày 15/4/2023 hiện nay đã được Chi cục Thi hành án dân sự kê biên, bán đấu giá tài sản và người được trúng đấu giá là ông Dương Quốc T1

và bà Lê Thị Trúc L nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới đã giao phần diện tích đất cùng tài sản gắn liền với đất cho ông Dương Quốc T1 và bà Lê Thị Trúc L. Do đó, ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Võ Thị Mộng D số tiền 300.000.000 đồng.

Về thiệt hại khác do hợp đồng vô hiệu: Các đương sự xác định không có thiệt hại khác nên không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do đó, Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét.

[3] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bà Võ Thị Mộng D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Do yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Mộng D được chấp nhận nên ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 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.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Mộng D được chấp nhận nên ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T phải chịu chi phí đo đạc, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định tại Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bà Võ Thị Mộng D tự nguyện chịu chi phí đo đạc, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản với số tiền là 2.509.200 đồng. Đây là sự tự nguyện của đương sự, không vi phạm điều cấm của luật và trái đạo đức xã hội nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo Bản án theo quy định tại Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157, 165, 244, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 167, 168, 179 Luật Đất đai năm 2013;

Điều 117, 119, 131, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 26 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] Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Mộng D về việc:

- Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Mộng D với ông Nguyễn Phước G, bà Nguyễn Thị Anh T đối với diện tích 2.266m^2, thửa số 24, 51, tờ bản đồ số 95, đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh An Giang.

- Yêu cầu ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với diện tích 2.266m^2.

[2] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Mộng D.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện theo giấy viết tay ngày 10/6/2019 được ký kết giữa bên nhận chuyển nhượng là bà Võ Thị Mộng D với bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T đối với diện tích đất 2.266m^2, thuộc thửa đất số 24, 51, tờ bản đồ số 95 được thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 9 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện C lập ngày 15/4/2023 là vô hiệu.

Ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Võ Thị Mộng D số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

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 người 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.

[3] Sơ đồ hiện khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh C lập ngày 15/4/2023 là một phần không tách rời của Bản án.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Võ Thị Mộng D được nhận lại số tiền 600.000 (sáu trăm nghìn) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013656 ngày 23/5/2023 và biên lai thu số 0013262 ngày 17/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng: Bà Võ Thị Mộng D phải chịu 2.509.200 (hai triệu, năm trăm lẻ chín nghìn, hai trăm) đồng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí đo đạc, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (đã nộp xong).

[6] Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười

lăm) ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

[7] 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, 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:
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- VKSND huyện Chợ Mới;
- Chi cục THADS huyện Chợ Mới;
- Đương sự;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Phước Sang