

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

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

Bản án số: 20/2023/DS-ST

Ngày: 31/5/2023

V/v: “ Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và Yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

**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 Lưu Trung Chiến.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Văn Mỹ

Bà Nguyễn Ngọc Cúc

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Quyết Tâm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Cửu tham gia phiên tòa: Bà Thái Thị Lan – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 213/2022/TLST-DS ngày 27/12/2022 về việc: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2023/QĐXXST-DS ngày 17/4/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 350/2023/QĐST-DS ngày 10/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu giữa:

*** Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1993.

Trú tại: xóm 1, T, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định.

Đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Thanh Q, sinh năm 1980

Trú tại: khóm 4, TT.T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

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

Trú tại: số 7, KP2, phường T, TP.B, tỉnh Đồng Nai.

(Ông Q bà T vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện đề ngày 26/12/2022 và lời khai có tại hồ sơ đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Q trình bày:**

Vào ngày 26/3/2018 bà Nguyễn Thị T1 có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thu T 02 lô đất thuộc lô số 106 có diện tích là 100m² với giá chuyển nhượng là 356.300.000 đồng và lô số 107 có diện tích là 100m² với giá chuyển nhượng là 426.300.000 đồng thuộc một phần thửa đất số 124 tờ bản đồ số 106 tọa lạc tại xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai. Hai bên đã cùng nhau ký hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng (QSD) đất đề ngày 26/3/2018 có ký tên và lấn tay với nhau, sau đó bà T1 đã trả đủ tiền trực tiếp cho bà T là 356.300.000 đồng và 426.300.000 đồng. Sau khi bà T nhận đủ tiền bà T đã ký biên bản nhận tiền và lấn tay vào biên bản nhận tiền đều ghi ngày 26/3/2018. Tổng cộng bà T đã nhận của bà T1 số tiền là 782.600.000 đồng.

Sau khi bà T bán cho bà T1 và nhiều người khác, bà T tiến hành làm đường thì bị Ủy ban nhân dân xã Tân An lập biên bản đình chỉ hoạt động không cho rải đá mi, làm đường và san ủi mặt bằng nữa. Sau này bà T1 tìm hiểu thì được biết phần diện tích đất này là đất nuôi trồng thủy sản không cho phép phân lô bán nền và chuyển mục đích lên thổ cư, sau khi biết sự thật bà T1 cùng nhiều người dân đã nhiều lần tìm bà T để giải quyết cho xong vụ việc nhưng bà T cố tình trốn tránh. Vì vậy lỗi hoàn toàn thuộc về bà T, hiện tại bà T vẫn là người trực tiếp đang quản lý thửa đất trên và đất vẫn để trống.

Vì vậy nay tại Tòa ông đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng một phần QSD đất tại lô số 106 và 107 có diện tích mỗi lô là 100m² thuộc một phần thửa đất số 124 tờ bản đồ số 106 xã Tân An. Yêu cầu bà Nguyễn Thu T phải có trách nhiệm trả lại cho bà T1 số tiền đã nhận là 782.600.000 đồng..

Đối với chi phí tố tụng ông Q đề nghị theo quy định của pháp luật, ai thua kiện thì người đó phải chịu.

*** Bị đơn bà Nguyễn Thu T không có lời khai tại tòa:**

*** Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa:** Về thẩm quyền giải quyết, Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu giải quyết là đúng thẩm quyền; Về xác định tư cách tố tụng là đúng; Thời hạn giải quyết đúng quy định; Hồ sơ gửi Viện kiểm sát đúng quy định; Thủ tục tổng đạt cho đương sự đúng quy định; Xác minh thu thập tài liệu chứng cứ đúng quy định; đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về chi phí tố tụng và án phí bà T phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1). Về tố tụng:

1.1. Áp dụng Điều 26; 35; 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định căn cứ vào nơi có bất động sản là UBND xã Tân An, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu.

1.2. Căn cứ vào Điều 85; 86 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định về đại diện theo ủy quyền, bà Nguyễn Thị T có hợp đồng ủy quyền ngày 04/01/2023 cho ông Nguyễn Thanh Q được Văn phòng công chứng Lê Tâm công chứng hợp lệ, nên được chấp nhận.

1.3. Bà Thủy được triệu tập hợp lệ nhiều lần, nhưng vẫn vắng mặt. Ông Q có đơn xin vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà T và Ông Q.

1.4. Về tư cách đương sự ông Q đại diện nguyên đơn xác định đây là tài sản của bà T1 bỏ tiền ra mua không còn ai khác liên quan, kể cả chồng bà T1 và ông Đồng Văn T2 cũng xác nhận đây là tài sản riêng của bà T1, nên không xác định ông Đồng Văn T2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Ông Q xác định bà T1 chỉ kiện mình bà T không còn ai khác liên quan.

2] Về nội dung:

2.1. Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T1 yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Nguyễn Thị T1 với bà Nguyễn Thu T tại lô đất số 106 và 107 thuộc một phần của thửa đất số 124 tờ bản đồ số 106 xã Tân An và đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên nên xác định quan hệ tranh chấp là *“Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và Yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”*.

2.2. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 với bà T là có thật được các bên thực hiện bằng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, khi chuyển nhượng các bên có làm giấy tay với nhau. Việc chuyển nhượng lô số 106 có diện tích là 100m² với giá là 356.300.000 đồng và lô số 107 có diện tích là 100m² với giá là 426.300.000 đồng được các bên ký nhận vào hợp đồng, biên bản nhận tiền và lăn tay điền chỉ, nên việc chuyển nhượng này là có thật.

2.3. Về nguồn gốc thửa đất 124, tờ bản đồ số 106 tọa lạc tại xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Nguyễn Thu T có diện tích 15.429,1m² trong đó mục đích sử dụng đất gồm đất nuôi trồng thủy sản 1.697,0m² và đất rừng sản xuất 13.732,1m².

2.4. Tại Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số: 7235/QĐ-XPVPHC ngày 12/12/2018 của UBND huyện Vĩnh Cửu về việc xử phạt 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 Nguyễn Thu T đã đổ đất đá làm 3 con đường trên một phần thửa đất số 124 tờ bản đồ số 106 xã Tân An.

2.5. Nay đại diện bà T yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với 02 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại lô số 106 và 107 thuộc một phần thửa đất số 124 tờ bản đồ số 106 xã Tân An được ký kết giữa bà Nguyễn Thị T1 với bà Nguyễn Thu T vì ông Q cho rằng hợp đồng chuyển nhượng này bà T không thể thực hiện được do bà T không thể giao đất cho người mua được. Xét thấy việc chuyển nhượng QSD đất giữa các bên là vi phạm vào điều cấm của pháp luật, do phần diện tích đất này là loại

đất nuôi trồng thủy sản và đất rừng sản xuất, nên không được phép phân lô chuyển nhượng.

2.6. Tại văn bản số: 4948/UBND ngày 19/7/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu xác định bà Nguyễn Thu T chia tách thửa đất số 124 tờ bản đồ số 106 xã Tân An không thực hiện theo quy định. Do đó chủ tịch UBND huyện đã ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với bà Nguyễn Thu T. Căn cứ Quyết định số: 03/2018/QĐ-UBND ngày 30/01/2018 và Quyết định số: 22/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 và quyết định số: 35/2022/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 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.

2.7. Tại văn bản số: 2461/UBND-KT ngày 06/4/2023 của UBND huyện Vĩnh Cửu xác định bà T tách thành nhiều thửa, mỗi thửa có diện tích từ 100m² đến 200m² là không đảm bảo diện tích tối thiểu để tách thửa. Vì vậy trường hợp của bà T tách thửa đất cho bà T1 không phù hợp với quy định. Nên không đủ điều kiện để cấp giấy công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2.8. Đối với lời trình bày của ông Q cho rằng do bà T không thực hiện được việc giao đất theo thỏa thuận, nên bà T1 làm đơn yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T với bà T do vi phạm quy định của pháp luật. Vì hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất nêu trên vi phạm điều cấm và vi phạm về hình thức, nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Xét thấy lời trình bày của ông Q là phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nên có cơ sở chấp nhận.

2.9. Đối với yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà T1 với bà T và đề nghị Tòa án buộc bà T phải trả lại cho bà T1 số tiền mà bà T1 đã bỏ ra là 782.600.000 đồng. Xét thấy Tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: 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. Do vậy, trong trường hợp này, bà T đã nhận của bà T1 số tiền của 02 hợp đồng chuyển nhượng trên là 782.600.000. đồng (bảy trăm tám mươi hai triệu sáu trăm ngàn đồng) theo biên bản nhận tiền đề ngày 26/3/2018 thì phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà T1 là có cơ sở chấp nhận.

2.10. Đối với vấn đề xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng trên phần diện tích đất tranh chấp là đất trống, trên đất không có tài sản gì, theo ông Q cho rằng bà T vẫn đang quản lý phần đất này, không phát sinh thiệt hại gì nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

2.11. Đối với bà Nguyễn Thu T vắng mặt tại Tòa mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần giao trực tiếp văn bản tố tụng cho anh Nguyễn Phan A là con ruột của bà T và anh A cho rằng vẫn thường xuyên gặp bà T. Như vậy thể hiện bà T đã cố tình không lên Tòa làm việc và cung cấp tài liệu chứng cứ theo quy định thì coi như bà T tự tước bỏ quyền trình bày tại tòa.

2.12. Từ những phân tích trên. Xét thấy yêu cầu đề nghị Tòa tuyên vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T1 với bà Nguyễn Thu T và yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên vô hiệu 02 hợp đồng của bà T1 là phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nên được chấp nhận.

3]. Về chi phí tố tụng: Bà T1 có nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 2.000.000 đồng để đi xem xét thẩm định tại chỗ, Tòa án đã đi xem xét và chi phí hết số tiền trên. Tại biên bản quyết toán ông Q nhất trí với chi phí trên, ông đề nghị ai thua kiện thì người đó phải chịu theo quy định của pháp luật. Do yêu cầu của bà T1 được chấp nhận, nên buộc bà T phải có trách nhiệm trả lại cho bà T1 số tiền 2.000.000 đồng nêu trên.

4]. Về án phí: Do yêu cầu của bà T1 được chấp nhận nên buộc bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về việc yêu cầu tuyên vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là 600.000 đồng và án phí có giá ngạch của số tiền phải trả lại cho bà T là 782.600.000 đồng là 35.304.000 đồng. Tổng cộng là 35.904.000 đồng.

Do yêu cầu của bà T1 được chấp nhận, nên hoàn trả lại tạm ứng án phí đã nộp cho bà Nguyễn Thị T1 là 20.033.500 đồng (gồm số tiền 8.907.500 tại biên lai thu tiền số 0004845, số tiền 300.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0004843, số tiền 300.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0008444 và số tiền 10.526.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0004842 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu).

5]. Xét quan điểm của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ các Điều 26; 35; 39; 85; 86; 147; 157; 165; 269; 271; 273; 278; 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122; 123; 131; 500; 501; 502 Bộ luật dân sự năm 2015. [Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.](#)

2. Tuyên xử:

* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ghi ngày 26/3/2018 giữa bà Nguyễn Thu T với bà Nguyễn Thị T1 tại lô đất số 106 và 107 có diện tích mỗi lô là 100m² được đo tách từ một phần thửa đất số: 124 tờ bản đồ số 106 xã Tân An.

Buộc bà Nguyễn Thu T phải có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị T1 số tiền là 782.600.000 đồng (bảy trăm tám mươi hai triệu sáu trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi, theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thu T phải có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị T1 số tiền chi phí tố tụng là 2.000.000 đồng.

4. Về án phí: Bà Nguyễn Thu T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch của 02 hợp đồng chuyển nhượng là 600.000 đồng và phải chịu án phí có giá ngạch là 35.304.000 đồng. Tổng cộng là 35.904.000 đồng.

Hoàn trả lại tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị T1 đã nộp là 20.033.500 đồng (gồm: số tiền 8.907.500 tại biên lai thu tiền số 0004845 ngày 26/12/2022, số tiền 300.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0004843 ngày 26/12/2022, số tiền 300.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0008444 ngày 26/12/2022 và số tiền 10.526.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0004842 ngày 26/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu).

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, 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án Dân sự.

5. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa nên được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- VKSND H. Vĩnh Cửu;
- VKSND tỉnh ĐN;
- TAND tỉnh ĐN;
- THADS H. Vĩnh Cửu;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP

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

Lưu Trung Chiến