| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THỊ XÃ HOÀI NHƠN**<br>**TỈNH BÌNH ĐỊNH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Bản án số: 370/2024/DS-ST<br>Ngày 26-9-2024<br>V/v tranh chấp yêu cầu 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 THỊ XÃ HOÀI NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Trần Thị Phường

*Các Hội thẩm nhân dân*:

Ông Cao Thanh Tâm

Ông Huỳnh Ngô Tâm

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Võ Thị Hồng Tuyền, là Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Trường Minh Lý - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2024 tại Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 146/2024/TLST-DS ngày 19 tháng 4 năm 2024 về việc Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 266/2024/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thái Tường V, sinh năm 1981

Địa chỉ: 1 N, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định (có đơn xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1945

Địa chỉ: Khu phố G, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định (vắng mặt).

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

- Ông Phạm Đình N, sinh năm 1978

Địa chỉ: 1 N, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định (có đơn xét xử vắng mặt).

- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1977 (VM)
- Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1983 (VM)
- Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1986 (VM)
- Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1979 (VM)

- Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1966 (VM)

Cùng địa chỉ: Khu phố G, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định.

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1969

Địa chỉ: Khu phố C, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định (có đơn xét xử vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1970

Địa chỉ: Khu phố T, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định (VM).

- Bà Đoàn Khánh V1, sinh năm 1980

- Anh Nguyễn Minh N1, sinh năm 2004

Cùng địa chỉ: Khu phố T, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định (có đơn xét xử vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân phường T

Địa chỉ: Phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định (có đơn xét xử vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thái Tường V trình bày:*

Thửa đất số 15, tờ bản đồ số 54, diện tích 367,3m$^2$, loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại khu phố G, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà Nguyễn Thị B và chồng là ông Nguyễn T1 (đã chết). Ông T1 chết không để lại di chúc nên bà B cùng các con của bà B là Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn S, Nguyễn Thị X, Nguyễn Thị Q, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Văn T2 cùng thống nhất chuyển nhượng thửa đất nói trên cho bà V và ông Phạm Đình N với giá 320.000.000 đồng, có hợp đồng mua bán đất ngày 17/5/2017. Bà V, ông N đã đưa đủ tiền nhưng từ đó đến nay bà B không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V. Do đó, bà V yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V, ông N và bà B là vô hiệu, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bà B hoàn trả lại cho bà V, ông N số tiền 320.000.000 đồng, bà V không yêu cầu bồi thường hại.

*- Tại Biên bản lấy lời khai, bị đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:*

Ngày 16/5/2017, giữa bà B và bà V có thỏa thuận như sau: Bà B sang nhượng cho bà V 01 thửa đất nằm bên trái địa chỉ số G N, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định, giáp lô ông N2 với tổng số tiền 320.000.000 đồng. Bà V đã giao tiền và bà B đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng. Thửa đất này chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do bà V nói có cách để làm sổ đỏ nên ba B đồng ý bán.

Lúc hai bên giao nhận tiền xong thì bản thân bà B cùng bà V nhiều lần đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, tạo điều kiện cho bà V làm sổ nhưng không làm được. Nay bà V khởi kiện yêu cầu bà B trả lại cho bà V 320.000.000 đồng thì bà không đồng ý vì bà và các con bà vẫn đồng ý bán đất cho bà V (bà V chịu trách nhiệm làm sổ), chỉ có con gái bà B là bà Nguyễn Thị P không đồng ý nên bà V và bà P tự thỏa thuận phương án làm sổ đỏ chứ không liên quan đến bà B. Vì tuổi cao, thường xuyên đau bệnh nên bà B đề nghị Tòa án không triệu tập bà đến Tòa.

*- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 06/5/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đình N trình bày:*

Thửa đất số 15, tờ bản đồ số 54, diện tích 367,3m$^2$ đất trồng cây lâu năm tại khu phố G phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn T1 (ông T1 đã chết). Bà B và các con bà B thống nhất để lại thửa đất nói trên cho bà B.

Do bà B có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất nên ông và bà V đồng ý nhận mua với giá 320.000.000 đồng, hai bên có viết hợp đồng mua bán đất vào ngày 17/5/2017. Ông và bà V đã giao đủ tiền 320.000.000 đồng cho bà B.

Ngày 11/7/2022, bà B có đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, tuy nhiên sau đó bà B đổi ý không chuyển nhượng nữa vì giá đất lên, đồng thời bà B khai với Ủy ban nhân dân phường T là bà không nộp, không ký tên trong hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, dấu điểm chỉ trong hồ sơ không phải của bà, thửa đất nói trên hiện tại bà B không trực tiếp sản xuất nên ngày 23/9/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H đã ra thông báo về việc trả lại hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B. Việc làm này của bà B là cơ sở cho việc hai bên không thể tiến hành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận. Do đó, nay bà V yêu cầu Tòa giải quyết tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện tại Hợp đồng mua bán đất ngày 17/5/2017 giữa ông, bà V, bà B là vô hiệu, yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, buộc bà B trả lại số tiền 320.000.000 đồng và không có yêu cầu bồi thường thiệt hại thì ông đồng ý.

Vì lý do bận công việc, ông đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt ông.

*- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 31/5/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Bà là con của bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn T1 (ông T1 đã chết).

Cha mẹ bà có 08 người con là: Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn S, Nguyễn Thị X, Nguyễn Thị Q, Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Văn T2 (ông T2 chết, có vợ là bà Đoàn Khánh V1, con Nguyễn Minh N1).

Về việc chuyển nhượng đất giữa bà B và bà V thì bà có biết, bà có ký biên bản thỏa thuận của gia đình là chuyển nhượng đất cho bà V, chỉ có bà P không đồng ý bán đất cho bà V. Nay bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán đất giữa bà B và bà V, yêu cầu bà B trả lại số tiền 320.000.000 đồng thì đó là việc riêng giữa bà V và bà P, trước đây bà B đã ủy quyền cho bà V tự làm thủ tục sang tên sổ đỏ nên hai bên không còn liên quan gì đến nhau. Về số tiền 320.000.000 đồng, bà B đã nhận đủ từ bà V. Vì bận công việc, bà H đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt bà.

*- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 11/6/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Khánh V1 trình bày:*

Bà V1 trước đây là vợ của ông Nguyễn Văn T2. Bà và ông T2 có 01 con chung tên Nguyễn Minh N1, sinh năm 2004. Ông T2 chết năm 2005 do tai nạn giao thông. Sau khi ông T2 chết thì bà không còn ở nhà chồng, bà đã lập gia đình năm 2011 và hiện đang sinh sống cùng gia đình chồng tại khu phố T, phường T.

Về sự việc mua bán đất giữa bà B và các anh chị em trong gia đình với bà Nguyễn Thái Tường V thì bà có biết, bà cũng có nghe bà B kể lại là bà B đã nhận của bà V số tiền khoảng 300.000.000 đồng, tuy nhiên, bà không liên quan cũng không có ý kiến gì.

Do bận công việc nên bà đề nghị Tòa tiến hành các thủ tục tố tụng, giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt bà.

*- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 06/5/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Minh N1 trình bày:*

Anh là con của ông Nguyễn Văn T2 và bà Đoàn Khánh V1. Ông T2 chết năm 2005 do tai nạn giao thông. Sau khi ông T2 chết thì mẹ con anh không sống chung với bà B nữa, hai mẹ con chuyển đi sinh sống tại nơi khác.

Về sự việc mua bán đất giữa bà nội (Nguyễn Thị B) và các cô chú trong gia đình với bà Nguyễn Thái Tường V thì anh không biết vì lúc đó anh còn nhỏ, do đó, anh không liên quan, cũng không có ý kiến gì về vấn đề này.

Vì lý do bận công việc nên anh đề nghị Tòa án tiến hành các thủ tục tố tụng, giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt anh.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường T trình bày ý kiến như sau:*

Thửa đất số 15, tờ bản đồ số 54 (bản đồ VN 2000) là đất nghĩa địa Ủy ban nhân phường T quản lý.

Ngày 15/8/2019, Ủy ban có nhận bàn giao hồ sơ và lấy ý kiến về hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị B. Căn cứ theo biên bản làm việc giữa Ủy ban phường và bà B thì nguồn gốc thửa đất bà B kê khai là do cha mẹ chồng bà B để lại cho vợ chồng bà B, ông T1. Sau khi ông T1

chết thì bà B sử dụng cho đến nay. Nhưng theo đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà B lại khai nguồn gốc đất là do khai hoang. Như vậy, nguồn gốc đất do bà B kê khai là không thống nhất nên Ủy ban phường không có cơ sở để xác nhận hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà B. Nay bà V khởi kiện bà B yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Vì bận công việc nên đại diện Ủy ban phường T đề nghị Tòa giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác gồm: bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn văn T3, bà Nguyễn Thị Q, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị P đã được tống đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, giấy triệu tập, giấy báo phiên tòa nhưng không nộp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến đối với yêu cầu của bà V, không đến Tòa án để làm việc theo giấy triệu tập, thông báo và giấy báo.*

*- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định*: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của nguyên đơn, bị đơn, trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo qui định, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn văn T3, bà Nguyễn Thị Q, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị P không chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thái Tường V, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu, buộc bà B trả lại cho bà V, ông N số tiền 320.000.000 đồng. Bà V không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên không xem xét. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Bình chịu. Án phí: Bà B là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Nguyễn Thái Tường V yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 15, tờ bản đồ 54 tại khu phố G, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định giữa bà, ông Phạm Đình N và bà Nguyễn Thị B vô hiệu. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự quan hệ pháp luật được xác định là Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Bị đơn cư trú tại khu phố G, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định nên theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân

sự, Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định có thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn bà Nguyễn Thị B, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm đại diện Ủy ban nhân dân phường T, ông Phạm Đình N, bà Nguyễn Thị H, bà Đoàn Khánh V1, anh Nguyễn Minh N1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác gồm: bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn văn T3, bà Nguyễn Thị Q, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị P được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ các điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thái Tường V thấy rằng:

[3.1] Thửa đất số 15, tờ bản đồ số 54, diện tích 367,3m$^2$ loại đất trồng cây hàng năm tọa lạc tại khu phố G, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định có nguồn gốc của vợ chồng ông Nguyễn T1 (đã chết) và bà Nguyễn Thị B. Thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông T1 chết không để lại di chúc nên bà B và các con bà B gồm: ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị Q cùng lập Biên bản họp gia đình, thống nhất để lại toàn bộ phần diện tích đất này cho bà B, không ai tranh chấp. Biên bản có chữ ký và xác nhận của những người có tên trên.

Ngày 17/5/2017, tại nhà của bà Nguyễn Thị B, hai bên gồm bên A có ông Phạm Đình N, bà Nguyễn Thái Tường V, bên B có bà Nguyễn Thị B thỏa thuận như sau: Bà B chuyển nhượng cho bà V, ông N thửa đất số 15, tờ bản đồ 54 nói trên với giá 320.000.000 đồng, khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà B phải chuyển nhượng lại cho bên bà V, ông N và cam kết lô đất không có tranh chấp, có sự đồng thuận của các thành biên trong gia đình. Các bên đã tiến hành đặt cọc và giao tiền, bà V không có ý kiến hay yêu cầu gì về hợp đồng đặt cọc đã được thực hiện giữa các bên.

Thể theo đó, bên bà V, ông N đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất cho bà B, bà B cũng khai là đã nhận đủ số tiền 320.000.000 đồng của bà V. Đây là tình tiết được hai bên đương sự thừa nhận nên không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[3.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện tại hợp đồng mua bán đất viết ngày 17/5/2017:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thái Tường V, ông Phạm Đình N và bà Nguyễn Thị B được các bên ký xác nhận tại nhà bà Nguyễn Thị B, không có công chứng, chứng thực, không đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục là không đúng quy định tại các điều 95, 167, 188 Luật đất đai 2013 và các điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015.

Điều 167 Luật đất đai 2013 quy định: *"Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực....Việc công chứng được thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã".*

Đồng thời, tại Công văn số 2167/UBND-TNMT ngày 09/7/2024 về việc phúc đáp Công văn số 264/CV-TA ngày 19/6/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn và Báo cáo số 189/UBND-BC ngày 01/7/2024 của Ủy ban nhân dân phường T, xác định: Nguồn gốc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 54 (bản đồ VN 2000) bà B kê khai là do cha mẹ chồng bà B là ông Nguyễn T4, bà Dương Thị N3 (hiện đã chết) để lại cho bà B và chồng là ông Nguyễn T1 sử dụng từ năm 1965 đến năm 2003. Ông T1 chết, bà B sử dụng cho đến nay. Tòa án tiến hành xác minh hàng thừa kế thứ nhất của ông T4, bà N3 gồm ông Nguyễn Văn B1 (đã chết), Nguyễn Thị B2 (đã chết), Nguyễn Văn G (đã chết), Nguyễn Văn Q1 (đã chết), Nguyễn T1 (đã chết). Do đó, nguồn gốc đất do vợ chồng bà B, ông T1 quản lý, sở hữu, sử dụng là đúng. Khi ông T1 chết, các con bà B thỏa thuận giao toàn bộ quyền quyết định cho bà B nhưng có bà Nguyễn Thị P không đồng ý ký biên bản, đồng thời, bản thân bà B tại thời điểm ký hợp đồng mua bán đất và cho đến thời điểm hiện tại vẫn chưa được Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn xác định: Thửa đất số 15, tờ bản đồ 54 có giới cận như sau: phía Đông giáp thửa 13; phía Tây giáp thửa 90; phía Nam giáp thửa 38; phía Bắc giáp đường N, trên đất có 01 bụi tre của bà B, 01 cây dừa ta có quả thu hoạch bình thường của bà B và 10 ngôi mộ đất không rõ nhân thân nhưng các bên không có thỏa thuận gì về tài sản trên đất khi ký hợp đồng chuyển nhượng.

Từ những căn cứ nêu trên, xét thấy bà B chưa xác lập quyền sở hữu hợp pháp tại thửa đất, chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất đang có tranh chấp giữa bà B và bà P mà lại ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu vì có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật dân sự. Khoản 1 Điều 408 của Bộ luật Dân sự*: "Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu"*. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện tại Hợp đồng mua bán đất ngày 17/5/2017 giữa bà B, bà V và ông N bị vô hiệu.

[3.3] Về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Căn cứ Điều 131 của Bộ luật dân sự về xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 54 (VN B) tại khu phố G, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định 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. Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Buộc bà B phải trả lại cho bà V số tiền 320.000.000 đồng đã nhận. Còn bà V, ông N chưa nhận đất để quản lý, sử dụng, thửa đất cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V, ông N nên không phát sinh nghĩa vụ hoàn trả.

[3.4] Xét yếu tố lỗi của các bên thấy rằng:

Tại thời điểm hai bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cả bà V, ông N và bà B đều biết đối tượng của hợp đồng là thửa đất số 15, tờ bản đồ số 54 (bản đồ VN 20000) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng các bên vẫn cố chấp giao kết hợp đồng dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà B cũng có thiện chí muốn làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V, ông N điều này được thể hiện tại các văn bản cung cấp của Ủy ban nhân dân thị xã H, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H, Ủy ban nhân dân phường T về việc có đơn khiếu nại của B đề nghị làm rõ lý do vì sao không làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Như vậy, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là của cả hai bên nên căn cứ khoản 2 Điều 408 Bộ luật dân sự thì không ai phải bồi thường thiệt hại. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà V cũng không yêu cầu bồi thường nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Bà V đã nộp 1.000.000 đồng. Vì yêu cầu khởi kiện của bà V được chấp nhận nên buộc bà B phải hoàn trả lại cho bà V 1.000.000 đồng tiền xem xét thẩm định tại chỗ.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà B phải chịu án phí là 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện của bà V được Tòa án chấp nhận và phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả lại cho bà V, nhưng bà B là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí theo quy định của pháp luật.

[6] Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoài Nhơn tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 147, 157, 158, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117, 122, 131, 398, 408, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; điểm đ

khoản 1 Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thái Tường V về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện tại Hợp đồng mua bán đất ngày 17/5/2017 giữa bà Nguyễn Thái Tường V, ông Phạm Đình N và bà Nguyễn Thị B vô hiệu.

Buộc bà B trả lại cho bà V, ông N số tiền 320.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi triệu đồng).

Bà V không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không xem xét.

2.. Về án phí và tiền tạm ứng án phí:

2.1. Bà Nguyễn Thị B phải chịu án phí là 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện của bà V được Tòa án chấp nhận và phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải hoàn trả lại cho bà V là 16.000.000 đồng, nhưng bà B là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định của pháp luật.

Hoàn trả cho bà V 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0006389 ngày 19 tháng 4 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hoài Nhơn.

2.2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc bà B hoàn trả lại cho bà V 1.000.000 đồng (một triệu đồng).

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

4.1. Kể từ ngày bản án, quyết định 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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4.2. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 7a và 9

Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***
- Đương sự;
- VKSND thị xã Hoài Nhơn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Phường**