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: 13/2023/DS-ST
Ngày 30 tháng 5 năm 2023
V/v: "Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD 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: Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung

Các Hội thẩm nhân dân:

+ Bà Trần Thị Hoa

+ Bà Nguyễn Thị Tuyết Lan

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Đinh Thanh Hải - 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 Nguyễn Thị Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 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 206/2022/TLST-DS ngày 20/12/2022 về việc "Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2023/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2023, và Quyết định hoãn phiên tòa số 327/2023/QĐST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Vũ Đức P, sinh năm 1983

Địa chỉ: căn hộ số 405, tầng 4, tòa S3.03, khu dân cư và công viên P số 512, đường N, tổ 16, khu phố L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Vũ Đức P: ông Nguyễn Thanh Q, 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 đơn xin vắng mặt; bà T vắng mặt).

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:***

Ngày 04/5/2018 ông Vũ Đức P và bà Nguyễn Thu T có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 100 m^2/01 lô, đối với lô đất số 105 thuộc một phần thửa 124, tờ bản đồ số 106 tọa lạc tại xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai. Giá chuyển nhượng là 341.500.000 đồng/01 lô. Sau khi ký kết hợp đồng trên ông P đã thanh toán cho bà T số tiền 341.500.000 đồng theo hợp đồng đã thỏa thuận.

Đến nay, sau rất nhiều lần yêu cầu bà T giao đất hoặc trả lại tiền đã nhận của ông P nhưng bà T cứ lảng tránh không chịu thực hiện nghĩa vụ như cam kết trong hợp đồng. Đồng thời, sau khi ông P tìm hiểu thì biết thửa đất bà Nguyễn Thu T phân lô bán cho ông P là trái phép không được sự cho phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Để đảm bảo quyền lợi cho ông P nên ông P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung như sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất đã ký ngày 04/5/2018 giữa bà Nguyễn Thu T với ông Vũ Đức P về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 100 m^2/01 lô đối với lô đất số 105 thuộc một phần thửa 124, tờ bản đồ số 106 tọa lạc tại xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

- Buộc bà Nguyễn Thu T trả lại cho ông Vũ Đức P số tiền chuyển nhượng hợp đồng trên là 341.500.000 đồng.

Ngoài ra ông P không có yêu cầu gì thêm.

**** Bị đơn ông bà Nguyễn Thu T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, thông báo giao nộp tài liệu, chứng cứ nhưng không thực hiện và vắng mặt tại phiên tòa không có lý do nên không có lời khai.***

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Cửu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

* Về tố tụng:

- Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý hồ sơ là đúng quy định.

- Việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử và đương sự là đúng quy định.

* Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đức P đối với bà Nguyễn Thu T về "tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu". Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất đã ký giữa bà Nguyễn Thu T với ông Vũ Đức P ngày 04/5/2018 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất số 105 thuộc một phần thửa 124 tờ bản đồ số 106 xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Thu T trả lại cho ông Vũ Đức P số tiền chuyển nhượng đã nhận của hợp đồng trên là

341.500.000 đồng.

Án phí: bà Nguyễn Thu T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo luật định. Hoàn trả ông Vũ Đức P tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Tòa án nhận định:

* Về tố tụng:

[1] Về thẩm quyền giải quyết:

Ông Vũ Đức P khởi kiện 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. Thửa đất các bên chuyển nhượng tọa lạc tại xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai. Căn cứ vào các Điều 28, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai và xác định quan hệ tranh chấp 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".

[2] Ông Nguyễn Thanh Q có đơn xin xét xử vắng mặt; bà Nguyễn Thu T đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, không có đơn xin vắng mặt, căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự.

* Về nội dung vụ án:

[3] Bà Nguyễn Thu T là bị đơn trong vụ án đã được Tòa án tống đạt các văn bản theo trình tự tố tụng nhưng không tham gia giải quyết vụ án, cũng không thực hiện nghĩa vụ chứng minh, cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Căn cứ vào khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử căn cứ vào chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

[4] Về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Giữa ông Vũ Đức P và bà Nguyễn Thu T có "Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất" ngày 04/5/2018 để chuyển nhượng đối với lô đất số 105 (có diện tích 100m^2) thuộc một phần thửa đất số 124 tờ bản đồ số 126 xã Tân An. Các bên giao kết hợp đồng nhưng chưa được công chứng, chứng thực hợp đồng là vi phạm quy định tại Điều 167 của Luật đất đai năm 2013.

Thửa đất 124, tờ bản đồ số 106 tọa lạc tại xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai có diện tích 15.429,1m^2 trong đó mục đích sử dụng đất gồm đất nuôi trồng thủy sản 1.697,0m^2 và đất rừng sản xuất 13.732,1m^2. 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.

Văn bản số 2416/UBND-KT ngày 06/4/2023 về việc "phúc đáp văn bản của Tòa án nhân dân huyện tại Công văn số 57/CV-TA ngày 23/02/2023" của Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai:

- Bà Nguyễn Thu T không lập dự án đầu tư đối với thửa đất 124, tờ bản đồ số 106 xã Tân An để trình cho UBND huyện phê duyệt và triển khai thực hiện dự án.

- Ngày 12/12/2018, Chủ tịch UBND huyện đã ban hành Quyết định số 7235/QĐ-XPVPHC xử phạt vi phạm hành chính về đất đai đối với trường hợp của bà Nguyễn Thu T với hành vi tự ý chuyển mục đích sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước cho phép tại thửa đất số 124, tờ bản đồ số 106 xã Tân An. Hiện nay bà Nguyễn Thu T chưa nộp tiền phạt và chưa khắc phục hậu quả.

Diện tích bà Nguyễn Thu T chia tách thành lô đất số 105 (có diện tích 100m^2) không phù hợp quy định tại về diện tích tối thiểu được tách thửa đất theo quy định tại Quyết định số 03/2018/QĐ-UBND ngày 30/01/2018, Quyết định Số 22/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 và Quyết định số 35/2022/QĐ-UBND ngày 28/9/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định về tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Bà Nguyễn Thu T đã vi phạm những hành vi bị nghiêm cấm theo quy định tại Điều 12 của Luật đất đai năm 2013.

Vì vậy, các hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất nêu trên vi phạm điều cấm của luật và không tuân thủ quy định về hình thức. Căn cứ các Điều 122, 123 và Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu. Căn cứ Điều 423 của Bộ luật dân sự, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc "Tranh chấp về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Để thực hiện nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng, nguyên đơn ông Vũ Đức P đã giao tiền cho bà Nguyễn Thu T cụ thể: Vào ngày 04/5/2018, ông Vũ Đức P đã giao cho bà T số tiền 341.500.000 đồng thể hiện tại "Biên bản nhận tiền" đề ngày 04/5/2018 để nhận chuyển nhượng lô đất số 105 được đo tách từ một phần thửa đất số 124 tờ bản đồ số 106 xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

Do có căn cứ để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất số 105 nên căn cứ Điều 131 và Điều 427 của Bộ luật dân sự, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Đức P về việc buộc bà Nguyễn Thu T có nghĩa vụ trả lại số tiền 341.500.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[6] Về lỗi làm cho giao dịch dân sự vô hiệu: Các bên khi giao dịch dân sự đều có nghĩa vụ phải biết được quy định của pháp luật về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng nên cả hai bên đều có lỗi khi hợp đồng vô hiệu. Nguyên đơn không yêu cầu cầu bồi thường nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[7] Về lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Do tại phiên tòa, các đương sự vắng mặt nên không thỏa thuận được lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, căn cứ Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015, lãi suất do chậm thực

hiện nghĩa vụ trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm

Căn cứ 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:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thu T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc bà T phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng.

- Buộc bà T phải chịu án phí dân sự có giá ngạch về việc phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 341.500.000 đồng là 341.500.000 đồng x 5% = 17.075.000 đồng.

- Hoàn trả cho ông P số tiền tạm ứng án phí: 8.537.500 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004816 ngày 20/12/2022; 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004776 ngày 08/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

[9] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Cửu đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 227, Điều 228, Điều 238, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 122, 123, 131, 357, 423, 427 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, 168 và 188 Luật đất đai năm 2013;

Quyết định số 03/2018/QĐ-UBND ngày 30/01/2018, Quyết định Số 22/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020, Quyết định số 35/2022/QĐ-UBND ngày 28/9/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định về tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

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 nguyên đơn ông Vũ Đức P về việc "Tranh chấp về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bị đơn bà Nguyễn Thu T.

Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất đã ký ngày 05/4/2018 giữa người chuyển nhượng bà Nguyễn Thu T với người nhận

chuyển nhượng ông Vũ Đức P về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô đất số 105 có diện tích 100 m^2 thuộc một phần thửa 124, tờ bản đồ số 106 tọa lạc tại xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai do vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thu T có nghĩa vụ trả lại cho ông Vũ Đức P số tiền đã nhận là 341.500.000 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. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà T phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng.

- Buộc bà T phải chịu án phí dân sự có giá ngạch về việc phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 341.500.000 đồng là 17.075.000 đồng.

- Hoàn trả cho ông P số tiền tạm ứng án phí: 8.537.500 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004816 ngày 20/12/2022; 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004776 ngày 08/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

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.

3. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nguyễn Thị Hồng Nhung