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: 26/2023/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 Huỳnh Bình 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 190/2022/TLST-DS ngày 06/12/2022 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: 24/2023/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2023, và quyết định hoãn phiên tòa số 387/2023/QĐST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1989.

Địa chỉ: 39/99, khu phố 10, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

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

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thu T1, 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 T1 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, 1m^2, trong đó có 13.732,1m^2 là đất rừng sản xuất và 1.697 m^2 là đất nuôi trồng thủy sản) thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thu T1. Bà T1 tự phân thửa đất này thành nhiều lô đất nhỏ với diện tích mỗi lô khoảng 100m^2 rồi chuyển nhượng cho nhiều người bằng hợp đồng không được công chứng, chứng thực (dạng giấy tay).

Ngày 26/3/2018, ông T1 nhận chuyển nhượng của bà T1 100 m^2 đất được đánh số lô 62 là một phần thửa 124, tờ bản đồ số 106, bản đồ địa chính xã T huyện VV, tỉnh Đồng Nai với giá là 220.000.000 đồng (hai trăm hai mươi triệu đồng). Hai bên có lập hợp đồng bằng văn bản có tựa đề "Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất", tuy nhiên hợp đồng này chỉ có bên chuyển nhượng là bà T1 và bên nhận chuyển nhượng là ông T cùng ký tên chứ không được công chứng, chứng thực.

Cùng ngày 26/3/2018, ông T đã giao đủ cho bà T1 số tiền 220.000.000đ. Việc giao nhận tiền này được hai bên lập thành văn bản có tựa đề "Biên nhận tiền", ông T ký, ghi họ tên ở mục " bên giao tiền"; bà T1 ký, ghi họ tên và điểm chỉ ở mục " bên nhận tiền".

Khi thỏa thuận chuyển nhượng, bà T1 cam kết trong thời hạn 4 tháng kể từ khi ký hợp đồng, bà T1 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 T1 sẽ bồi thường cho ông T một khoản tiền bằng với số tiền ông T đã đặt cọc. Tuy nhiên bà T1 đã không thực hiện đúng hợp đồng về xây dựng hạ tầng như đã cam kết và ông T cũng chưa nhận đất để sử dụng. Hiện nay, toàn bộ thửa đất 124, tờ bản đồ 106 xã T mà bà T1 phân lô để chuyển nhượng đều là đất trống.

Sau khi ký kết hợp đồng và giao nhận tiền xong, ông T tìm hiểu thì được biết lô đất số 62 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, ông T đã nhiều lần yêu cầu bà T1 làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng quyền sử đất theo đúng quy định của pháp luật để ông T được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn không thì trả lại tiền nhưng bà T1 lảng tránh, không thực hiện.

Do vậy ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất (100 m^2 đất được đánh số lô 62 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 T1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T ký kết ngày 26/3/2018. Đồng thời, buộc bà Nguyễn Thu T1 phải trả

lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền chuyển nhượng của hợp đồng trên là số tiền chuyển nhượng của hợp đồng trên là 220.000.000 đồng (hai trăm hai mươi triệu đồng). Ngoài ra ông T không có yêu cầu gì thêm.

Bị đơn bà Nguyễn Thu T1 vắng mặt trong suốt quá trình tiến hành tố tụng và vắng mặt tại phiên tòa nên không có ý kiến T 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, 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 ông T cung cấp cho Tòa án đều thể hiện địa chỉ của bị đơn (bà T1) 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 ông T 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 T1 và ông T 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 ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc bà T1 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 T, huyện V 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 tống đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án cho bị đơn là bà T1 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 T1 không còn ở địa chỉ này nên việc tống đạt trực tiếp cho bà T1 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 T1 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 T1 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 T1. Điều này cũng được anh Nguyễn Phan A thừa nhận. Do vậy ngày 29/12/2022, Tòa án đã tống đạt văn bản tố tụng cho bà T1 thông qua con bà T1 là anh A. Anh A đã ký nhận và cam kết sẽ giao lại cho bà T1 các văn bản mà Tòa án tống đạt gồm: Thông báo về việc thú lý vụ án; Thông báo về việc giao nộp tài kiệu chứng cứ; Đơn khởi kiện của ông T và các tài liệu, chứng cứ kèm theo là "Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất", "Biên nhận tiền" mà bà T1 và ông T đã xác lập ngày 26/3/2018.

Cùng với việc giao văn bản tố tụng và tài liệu khởi kiện cho bà T1 thông qua anh A 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 ông T đề ngày 28/11/2022 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 ông T đã xác lập ngày 26/3/2018;

- Thông báo về việc thụ lý vụ án số 190/TB-TLVA ngày 06/12/2022 của TAND huyện Vĩnh Cửu;

- Thông báo giao nộp tài liệu, chứng cứ số 01/2022/TB-TA ngày 07/12/2022 của TAND huyện Vĩnh Cửu;

- Giấy triệu tập bà T1 tới TAND huyện Vĩnh Cửu làm việc vào hồi 08h00 ngày 21/02/2023;

- Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ số 86/2023/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 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 24/2023/QĐXXST-DS ngày 17/4/2023 của TAND huyện Vĩnh Cửu;

- Quyết định hoãn phiên tòa số 387/2023/QĐST-DS ngày 16/5/2023 của TAND huyện Vĩnh Cửu.

Tuy nhiên bà T1 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 T1 đã được Tòa án triệu tập hợp 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. Ông T yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất (100 m^2 đất được đánh số lô 62 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 T1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T ký kết ngày 26/3/2018. Đồng thời, buộc bà Nguyễn Thu T1 phải trả lại cho ông T số tiền chuyển nhượng của hợp đồng trên là 220.000.000 đồng.

Để chứng minh cho yêu cầu của mình là hợp pháp và có căn cứ, ông T đã giao nộp cho Tòa án "Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất" được bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thu T1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T ký kết ngày 26/3/2018, có nội dung bà T1 chuyển nhượng cho ông T 100m^2 đất thuộc lô số 62 là một phần thửa 124, tờ bản đồ số 106, bản đồ địa chính xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai với giá là 220.000.000 đồng. Cùng với đó, ông T giao nộp cho Tòa án "Biên nhận tiền" mà bà T và ông T đã xác lập ngày 26/3/2018 với nội dung bà T1 đã nhận đủ của ông T số tiền 220.000.000 đồng từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cả 02 tài liệu này, ông T và bà T1 đều ký, ghi rõ họ tên và còn được bà T1 điểm chỉ.

Tòa án đã thông báo, triệu tập bà T1 tới làm việc nhưng bà T1 không đến. Để đảm bảo quyền lợi của bà T1, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các tài liệu, văn bản thể hiện đầy đủ nội dung yêu cầu khởi kiện cùng tài liệu, chứng cứ mà ông T 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 đết 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 T và việc xử phạt hành chính đối vớ bà T1 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 T1 trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn. Ngoài ra, Tòa án còn hướng dẫn bà T1 nếu cho rằng chữ ký, chữ viết trong "Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất" và "Biên nhận tiền" không phải chữ ký, chữ viết của bà T1 thì bà T1 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 ông T 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 02 tài liệu này đã thể hiện rõ bà T1 chuyển nhượng cho ông T 100m^2 đất là một phần thửa 124, tờ bản đồ số 106, bản đồ địa chính xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai với giá là 220.000.000 đồng và ngày 26/3/2018, bà T1 đã nhận đủ của ông T số tiền 220.000.000 đồng. Diện tích 100m^2 đất mà bà T thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T chưa được tách thửa riêng theo quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà T1 và ông T chưa được công chứng, chứng thực theo luật định. 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, ông T 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 T1 có diện tích 15429, 1m^2 trong đó mục đích sử dụng đất gồm đất nuôi trồng thủy sản 1697, 0m^2 và đất rừng sản xuất 13732,1m^2. Bà Nguyễn Thu T1 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 T1 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 T1 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 T1 phải khôi phục lại tình trạng đất như ban đầu. Đồng thời do bà T1 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 T1.

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 1.000m^2 trở lên. Nhưng diện tích đất bà T1 chuyển nhượng cho ông T chỉ có 100m^2 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 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà T1 và ông T đã xác lập cũng chỉ là hai bên tự ký với nhau chứ chưa được công chứng, chứng thực tại cơ quan, tổ chức có thẩm quyền. Như vậy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 với ông T 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 ông T về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng là có cơ sở chấp nhận. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông T vô hiệu nên bà T1 phải có nghĩa vụ trả lại số tiền mà bà T1 đã nhận là 220.000.000 đồng cho ông T như ông T đã yêu cầu.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của ông T về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chấp nhận nên bà T1 phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng. Ngoài ra, bà T1 phải trả lại cho ông T số tiền 220.000.000 đồng nên bà T1 còn phải chịu thêm án phí có giá ngạch là 11.000.000 đồng. Như vậy tổng cộng bà T1 phải chịu án phí là 11.300.000 đồng.

Yêu cầu của ông T được chấp nhận nên ông T được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí mà ông T đã nộp.

[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 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 ông Nguyễn Văn T 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 T1.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất (100 m^2 đất được đánh số lô 62 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 T1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T ký kết ngày 26/3/2018 do vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thu T1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền 220.000.000 đồng (hai trăm hai mươi triệu 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 T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 11.300.000 đồng.

Hoàn trả cho ông T số tiền tạm ứng án phí 5.500.000 đồng (năm triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004819 ngày 21/12/2022 và 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí,

lệ phí Tòa án số 0004752 ngày 02/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông T có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Bà T1 vắng mặt tại phiên tòa nên có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày bản án được tống 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