

Bản án số: 343/2020/DSST.
Ngày 01 tháng 10 năm 2020.
“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 CỬ CHI – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Hùng Vương.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Thái Văn Sơn.

2. Ông Lê Văn Rồi.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thanh Thi, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30/9/2020 và ngày 01/10/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 514/2019/TLST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 365/2020/QĐST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 284/2020/QĐST-DS ngày 21 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

- *N đơn:* Bà Trần Thị D, sinh năm: 1930;

Địa chỉ: số 43 đường AA, tổ B, ấp T, xã Tr, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà D có ông Đặng Cao C, sinh năm: 1982; (có mặt)

Địa chỉ: ấp 5, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị D2, sinh năm: 1964;

Địa chỉ: số 03 đường B, tổ 3, ấp C, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà D2 có ông Đinh Văn T, sinh năm: 1960; (có mặt)

Địa chỉ: 405/47 đường Th, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông Huỳnh Thái Ng, sinh năm: 1965; (vắng mặt)

Địa chỉ: số 43 đường AA, tổ B, ấp T, xã Tr, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh .

2/ Ông Lê Văn Đ, sinh năm: 1965;

Địa chỉ: thôn Đ, xã H, huyện H2, tỉnh Quảng Ninh.

Đại diện theo ủy quyền của ông Đ có bà Trần Thị D2, sinh năm: 1964; (có mặt)

Địa chỉ: số 03 đường B, tổ 3, ấp C, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh .

NỘI D2 VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, N đơn trình bày:

Ngày 24/10/2014, Con bà là ông Huỳnh Thái N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất diện tích ngang 10m (mặt tiền đường nhựa), dài hết đất (khoảng 25m) thuộc một phần thửa 438 tờ bản đồ số 14; địa chỉ thửa đất tại xã Trung Lập Hạ, huyện Củ Chi thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00470/QSĐĐ/ĐG ngày 18/5/2001 của UBND huyện Củ Chi cấp cho bà là Trần Thị D; giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng); ngày 24/10/2014, đặt cọc số tiền là 40.000.000 đồng, ngày 04/11/2014 giao tiếp số tiền 160.000.000 đồng và hai ba lần nữa; tổng cộng số tiền mà con bà là ông N đã nhận là 215.000.000 đồng. Việc mua bán này bà không biết và cũng không thông qua bà, cho đến khi bà D2 nộp đơn thưa ở Ủy ban nhân dân xã bà mới biết.

Nay, Bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Củ Chi thực hiện những yêu cầu sau:

1/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay giữa ông Huỳnh Thái N và bà Trần Thị D2 ký kết vào ngày 24/10/2014 đối với phần đất diện tích ngang 10m (mặt tiền đường nhựa), dài hết đất (khoảng 25m) thuộc một phần thửa 438 tờ bản đồ số 14; địa chỉ thửa đất tại xã Trung Lập Hạ, huyện Củ Chi thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00470/QSĐĐ/ĐG ngày 18/5/2001 của UBND huyện C cấp cho tôi là Trần Thị D. Bà sẽ thay mặt con bà là ông N hoàn trả lại tiền cho bà D2 theo đúng nội D2 đã thỏa thuận.

2/ Buộc bà D2 hoàn trả lại cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 933 m² thuộc thửa 438 tờ bản đồ số 14; địa chỉ thửa đất tại xã Trung Lập Hạ, huyện Củ Chi thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00470/QSĐĐ/ĐG ngày 18/5/2001 của UBND huyện Củ Chi cấp cho bà là Trần Thị D mà bà D2 đã giữ.

Ngày 13/7/2020, Bà có đơn xác nhận lại yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Bà vẫn giữ N yêu cầu 1 là yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay giữa ông Huỳnh Thái N và bà Trần Thị D2 ký kết vào ngày 24/10/2014 đối với phần đất diện tích ngang 10m (mặt tiền đường nhựa), dài hết đất (khoảng 25m) thuộc một phần thửa 438 tờ bản đồ số 14; địa chỉ thửa đất tại xã Trung Lập Hạ, huyện Củ Chi thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00470/QSĐĐ/ĐG ngày 18/5/2001 của UBND huyện Củ Chi cấp cho bà là Trần Thị D. Bà sẽ thay mặt con bà là ông N hoàn trả lại tiền cho bà D2 theo đúng nội D2 đã thỏa thuận; Đối với yêu cầu 2, do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 933 m² thuộc thửa 438 tờ bản đồ số 14; địa chỉ thửa đất tại xã Trung Lập Hạ, huyện Củ Chi thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00470/QSĐĐ/ĐG ngày 18/5/2001 của UBND huyện Củ Chi cấp cho bà là Trần Thị D nay đã đổi lại thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05881 ngày 27/02/2019 đối với phần đất diện tích 534,5 m² thửa đất số 705, tờ bản đồ số 43, địa chỉ thửa đất tại xã Trung Lập Hạ (trong đó có phần đất tranh chấp) do UBND huyện Củ Chi cấp. Nay, Bà xác định lại yêu cầu khởi kiện này lại là yêu cầu bà D2 trả lại cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05881 ngày 27/02/2019 đối với phần đất diện tích 534,5 m² thửa đất số 705, tờ bản đồ số 43, địa chỉ thửa đất tại xã Trung Lập Hạ do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà là Trần Thị D.

Đại diện theo ủy quyền của bà D, ông Đặng CaoC trình bày: Ông hoàn toàn thống nhất với nội D2 mà bà D đã trình bày.

Các tài liệu, chứng cứ mà N đơn cung cấp để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của

minh gồm: bản pho to giấy đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy ủy quyền, biên bản làm việc, đơn khởi kiện; bản sao CMND + HK.

Tại phiên tòa, ông C trình bày: Do bà D giao cho bà D2 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà D2 đi làm thủ tục tách thửa, lên thổ cư thông qua một hợp đồng ủy quyền nên ông xin rút lại yêu cầu buộc bà D2 trả lại cho bà D bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05881 ngày 27/02/2019 đối với phần đất diện tích 534,5 m² thuộc thửa số 705, tờ bản đồ số 43, địa chỉ thửa đất tại xã Trung Lập Hạ do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà là Trần Thị D.

Trong bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đinh Văn Toàn trình bày:

Vì bà Trần Thị D2 có nhu cầu mua đất, trong khi đi tìm mua đất thì bà D2 gặp ông Huỳnh Thái N. Ông N nói là có đất liền kề khu nhà ở tại khu vực ấp Trảng Lắm, xã Trung Lập Hạ, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh. Ông N muốn bán, ông N dẫn bà D2 đến xem đất, ông N nói: Đất này của mẹ ông (bà Trần Thị D) cho ông ngang 10m và dài (sâu) hết đất, diện tích ước tính khoảng 250 m². Khi thuận mua thì sau này ông N sẽ chuyển mục đích 150 m² đất thành đất thổ cư. Ông N muốn bán phần đất này. Khi hai bên thống nhất về vị trí, giá mua bán, trách nhiệm mỗi bên, thời gian công chứng thì tiến hành lập hợp đồng và thực hiện. Ông N đã cho bà D2 xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ đỏ), theo đó sổ đỏ này có thông tin: tổng diện tích là 4456 m², tờ bản đồ số 14, gồm các thửa 387, 388, 389, 438; địa chỉ thửa đất tại xã Trung Lập Hạ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00470 do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 18/5/2001.

Sau khi hai bên (bà D2 và ông N) trao đổi nội dung cơ bản về việc mua bán 250 m² đất này thì hai bên đã thống nhất giao dịch. Ngày 24/10/2014, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng này có những nội dung chính sau: Người bán ông Huỳnh Thái N, sinh năm: 1965; Người mua Trần Thị D2; Đất mua bán: diện tích là 250 m² (ngang 10m, sâu 25m), trong đó có 150 m² là đất ở, phần đất 250 m² thuộc một phần trong tổng diện tích là 4456 m², tờ bản đồ số 14, gồm các thửa 387, 388, 389, 438; địa chỉ thửa đất tại xã Trung Lập Hạ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00470 do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 18/5/2001; Giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng; Thanh toán như sau: Ngày 24/10/2014 (ngày lập hợp đồng) bên mua giao 40.000.000 đồng, sau 01 tháng bên mua phải thanh toán tiếp 150.000.000 đồng, đến khi bên mua đứng tên giấy chứng nhận thì bên mua thanh toán đủ số tiền còn lại là 60.000.000 đồng. Bên bán, ông N có trách nhiệm thực hiện hoàn tất việc sang tên cho bà D2 đứng tên giấy chứng nhận phần 250 m² đất mua bán này. Bên bán, ông N chịu trách nhiệm về nguồn gốc sử dụng đất, ranh giới đất, khi có tranh chấp thì ông N hoàn toàn chịu trách nhiệm. Sau khi đặt cọc, bất kỳ vì lý do gì, nếu ông N không bán thì phải đền gấp 3 lần số tiền đã nhận, bà D2 không mua thì mất số tiền đã đặt cọc.

Việc xác lập hợp đồng này tại nhà bà D (N đơn), bà D hoàn toàn biết.

Bà D2 đã thanh toán cho ông N cụ thể như sau: Ngày 24/10/2014, giao 40.000.000 đồng; Ngày 04/11/2014 thanh toán thêm số tiền 165.000.000 đồng; Ngày 18/11/2014 thanh toán tiếp 5.000.000 đồng; Ngày 30/11/2014 thanh toán tiếp 5.000.000 đồng, tổng cộng số tiền bà D2 đã thanh toán là 215.000.000 đồng.

Sau khi bên mua (bà D2) đã đặt cọc 40.000.000 đồng thì ông N đã chỉ ranh phần đất bán 250 m². Hai bên đã tiến hành giao nhận đất, theo đó ngang là 10m, tính từ hai cọc bê

tổng sát ranh nhà kế bên, còn chiều dài (sâu) thì hết đất (khoảng 25m), việc giao nhận đất, chỉ ranh phần đất bán, bà D hoàn toàn biết.

Tại hợp đồng chuyển nhượng ghi rõ trách nhiệm của bên bán (ông N) phải thực hiện hoàn tất việc sang tên (cấp giấy chứng nhận) phần đất mua bán cho người đứng tên. Đã nhiều lần bên mua yêu cầu bên bán thực hiện việc sang tên, nhưng bên bán không thực hiện. Sau đó bên mua (bà D2) đã đề nghị UBND xã T giải quyết theo trình tự, thẩm quyền khi phát sinh tranh chấp về đất đai.

Ngày 13/9/2018, UBND xã T tiến hành lập biên bản giải quyết. Ông N ý kiến: gia đình ông đang tiến hành lập thủ tục đổi sổ, chuyển mục đích đất, khi nào xong thì gia đình ông sẽ giao cho bà D2 thực hiện việc tách thửa và sang tên 250 m² đất cho bà D2 đứng tên. Như vậy bà D hoàn toàn biết nên đã nhận trách nhiệm thực hiện hợp đồng mà con bà (ông N đã bán 250 m² đất cho bà D2).

Bà D2 ý kiến vì gia đình ông N (bà D) bận, không có người đi làm thủ tục này được, nên bà D2 muốn mình là người trực tiếp thay mặt gia đình bà D tiến hành thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, tách thửa 250 m², sau khi tách thửa xong thì gia đình bà D sẽ đi công chứng sang tên cho bà D2. UBND xã T đã ghi nhận nội D2 này bằng biên bản.

Ngày 27/11/2018, UBND xã T tiếp tục giải quyết. Ông N ý kiến: ông thừa nhận đã bán cho bà D2, đã nhận 215.000.000 đồng do bà D2 thanh toán, ông sẽ yêu cầu mẹ ông (bà D) lập ủy quyền cho bà D2 thay mặt bà D thực hiện hoàn tất việc chuyển mục đích sử dụng đất, tách thửa 250 m², sau đó sẽ sang tên cho bà D2 phần đất 250 m² đã mua bán. Bà D2 ý kiến: vì gia đình ông N (bà D) bận, không có người đi làm thủ tục này được, nên bà D2 muốn mình là người trực tiếp thay mặt gia đình bà D tiến hành thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, tách thửa 250 m², sau khi tách thửa xong thì bà D sẽ đi công chứng sang tên cho bà D2. UBND xã T đã ghi nhận nội D2 này bằng biên bản.

Như vậy bà D tiếp tục biết và nhận trách nhiệm thực hiện hợp đồng mà con bà (ông N đã xác lập mua bán đất với bà D2).

Sau khi UBND xã T đã trực tiếp hai lần giải quyết hòa giải việc mua bán đất nói trên, thì bà D đã ủy quyền cho bà D2 đo vẽ, đổi sổ, tách thửa, sau đó sang tên cho bà D2. Việc Ủy quyền này được xác lập tại Văn phòng Công chứng Trần Trung Dũng, giấy ủy quyền số 010393 ngày 21/12/2018. Tiếp tục khẳng định: Bà D tiếp tục công nhận việc con bà (ông N) đã bán 250 m² cho bà D2 và nhận trách nhiệm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất mà con bà (ông N đã xác lập mua bán với bà D2 ngày 24/10/2014) thông qua việc bà ủy quyền cho bà D2.

Thực tế các công việc theo nội D2 ủy quyền do bà D xác lập, ủy quyền cho bà D2 thì bà D2 đang thực hiện chưa xong. Khi đã đổi sổ xong, đo vẽ tách thửa thì bà D đã đổi lòng, bắt chất lượng tri con người, nghe ai đó xúi dục đi kiện bà D2 để nhằm mưu lợi trái đạo đức, trái pháp luật.

Việc giao dịch chuyển nhượng phần đất diện tích 250 m² thuộc một phần các thửa 387, 388, 389, 438 tờ bản đồ số 14; địa chỉ thửa đất tại xã Trung Lập Hạ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00470 do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 18/5/2001 giữa ông Huỳnh Thái N và bà Trần Thị D2 là có thực. có xác lập hợp đồng, có giao nhận đất, có giao nhận tiền.

Người đứng tên (bà Trần Thị D) trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00470 do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 18/5/2001 hoàn toàn biết việc mua bán đất vào ngày 24/10/2014 giữa ông N và bà D2. Bà D tiếp tục khẳng định rằng có biết việc con bà (ông

N) đã bán cho bà D2 250 m² đất. Vì bà D đồng ý việc N bán đất cho bà D2 nên đã đồng ý ủy quyền cho bà D2 thực hiện các thủ tục hành chính liên quan nhằm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2014 giữa con bà (ông N) với bà D2.

Vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2014 giữa ông Huỳnh Thái N và bà Trần Thị D2 là có thật và các bên (chủ đất là bà D – người bán và người mua là bà D2) đang cùng nhau thực hiện các thủ tục hành chính (về trình tự, hình thức) để hoàn tất việc thực hiện hợp đồng theo đúng pháp luật. Mặc khác khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án này (số thụ lý: 514/TB-TBTLVA ngày 12/8/2019) thì tranh chấp này đang trong thời gian thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND cấp xã nơi có đất tranh chấp (UBND xã T) theo điều 202 Luật đất đai năm 2013 về hòa giải tranh chấp đất đai. Ngoài ra UBND xã T thực hiện hòa giải (tranh chấp đất) chưa đúng thành phần theo luật định (điều 201 Luật Đất đai năm 2013) và cũng chưa ban hành kết quả hòa giải về giải quyết tranh chấp này. Theo đó, khi tranh chấp về đất đai thì thủ tục bắt buộc trước khi Tòa án thụ lý đơn kiện thì phải được giải quyết hòa giải không thành tại UBND cấp xã nơi có đất tranh chấp.

Bị đơn đề nghị căn cứ giao dịch là có thật, các bên đã thừa nhận và đang thuận cùng nhau thực hiện nên bị đơn đề nghị Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh đình chỉ vụ án. Nay, Ông là đại diện theo ủy quyền của bị đơn viết bản khai để thể hiện ý kiến của bị đơn. Nộp cho quý Tòa làm cơ sở giải quyết vụ án trên cơ sở toàn diện, có lý, có tình, đúng pháp luật và khách quan nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Các tài liệu, chứng cứ mà N đơn cung cấp để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình gồm: bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy ủy quyền.

Tại phiên tòa, ông Toàn vẫn giữ N những nội D2 mà ông đã trình bày trước đó, không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của phía N đơn.

Tại phiên tòa, bà D2 trình bày: Bà đồng ý với những nội D2 mà ông Toàn vừa trình bày. Bà trình bày thêm: việc mua bán đất giữa bà với ông N, chồng bà là ông Đạt không liên quan gì đến và ông Đạt cũng đã ủy quyền cho bà được toàn quyền giải quyết đối với vụ kiện.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Huỳnh Thái N trình bày: Do hoàn cảnh khó khăn nên vào ngày 24/10/2014, ông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất ngang 10m (mặt tiền đường nhựa), dài hết đất (khoảng 25m) thuộc một phần thửa 438 tờ bản đồ số 14; địa chỉ thửa đất tại xã Trung Lập Hạ, huyện Củ Chi thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00470/QSDĐ/ĐG ngày 18/5/2001 của UBND huyện Củ Chi cấp cho mẹ ông là bà Trần Thị D; giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng), đất này mẹ ông đứng tên, ông định sau khi sang tên cho ông xong sẽ chuyển nhượng lại cho bà D2 nhưng nay mẹ ông không đồng ý cho ông nữa nên ông chấp nhận bồi thường cho bà D2 theo hợp đồng mà ông và bà D2 đã ký.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Tòa án còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử.

- Về nội D2: Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nội D2 yêu cầu của N đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của N đơn; Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của N đơn về việc yêu cầu phía bị đơn trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Ghi nhận sự tự nguyện của N đơn về việc thay mặt ông N giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

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 tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của N đơn bà Trần Thị D yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay giữa ông Huỳnh Thái N và bà Trần Thị D2 ký kết vào ngày 24/10/2014; Bà D yêu cầu bà D2 trả lại cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05881 ngày 27/02/2019 đối với phần đất diện tích 534,5 m² thuộc thửa số 705, tờ bản đồ số 43, địa chỉ thửa đất tại xã Trung Lập Hạ do UBND huyện C cấp cho bà là Trần Thị D; Bà Trần Thị D2 đang cư trú tại huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Huỳnh Thái N đã có bản tự khai rõ ràng và có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn xét xử theo quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội D2:

Bà Trần Thị D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay giữa ông Huỳnh Thái N và bà Trần Thị D2 ký kết vào ngày 24/10/2014 đối với phần đất diện tích ngang 10m (mặt tiền đường nhựa), dài hết đất (khoảng 25m) thuộc một phần thửa 438 tờ bản đồ số 14; địa chỉ thửa đất tại xã Trung Lập Hạ, huyện Củ Chi thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00470/QSDĐ/ĐG ngày 18/5/2001 của UBND huyện Củ Chi cấp cho bà là Trần Thị D; Bà D yêu cầu bà D2 trả lại cho bà bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05881 ngày 27/02/2019 đối với phần đất diện tích 534,5 m² thuộc thửa số 705, tờ bản đồ số 43, địa chỉ thửa đất tại xã Trung Lập Hạ do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà là Trần Thị D mà bà D2 đang giữ.

Sau khi xem xét tất cả các chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến nội D2 vụ án tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Thái N và bà Trần Thị D2 lập vào ngày 24/10/2014 để chuyển nhượng phần đất diện tích ngang 10m (mặt tiền đường nhựa), dài hết đất (khoảng 25m) thuộc một phần thửa 438 tờ bản đồ số 14; địa chỉ thửa đất tại xã Trung Lập Hạ, huyện Củ Chi thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00470/QSDĐ/ĐG ngày 18/5/2001 của UBND huyện Củ Chi cấp cho bà Trần Thị D là hợp đồng bằng giấy tay, không công chứng, chứng thực; Người tiến hành mua bán đất với bà D2 là ông N; Ông N là người trực tiếp nhận tiền, khi là do bà D2 đưa trực tiếp, khi là do ông Nguyễn Văn Khánh thay bà D2 đưa cho ông N, bà D2 xác định tổng số tiền 215.000.000 đồng là tiền của bà D2 và ông N cũng xác định là đã nhận của bà D2 tổng cộng là 215.000.000 đồng; Phần đất mà ông N chuyển nhượng cho bà D2 là của bà D (mẹ ông N); Bà D2 vẫn biết phần đất mà ông N bán cho bà là của bà D nhưng vẫn tiến hành giao dịch;

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Thái N và bà Trần Thị D2 lập vào ngày 24/10/2014 để chuyển nhượng phần đất diện tích ngang 10m (mặt tiền đường nhựa), dài hết đất (khoảng 25m) thuộc một phần thửa 438 tờ bản đồ số 14; địa chỉ thửa đất tại xã Trung Lập Hạ, huyện Củ Chi thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00470/QSDĐ/ĐG ngày 18/5/2001 của UBND huyện Củ Chi cấp cho bà Trần Thị D bằng giấy tay vô hiệu do vi phạm về hình

thức lần nội D2 theo quy định tại các Điều 116, 117, 119, 122, 131, 500, 502 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vì giao dịch không đảm bảo về mặt hình thức và chủ thể tiến hành giao dịch đối với tài sản không thuộc quyền sở hữu, sử dụng của mình. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của N đơn và N đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, Hội đồng xét xử xét thấy phù hợp nên chấp nhận;

Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường; Ông N chuyển nhượng tài sản không phải là của mình, bà D2 biết tài sản đó không phải là của ông N nhưng vẫn tiến hành chuyển nhượng, giao dịch với ông N, vì vậy ông N và bà D2 có lỗi ngang nhau trong giao dịch này; Bà D tuy không nhận tiền chuyển nhượng của bà D2 nhưng bà D tự nguyện thay mặt ông N giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch này một lần ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần buộc bà D hoàn trả lại cho bà D2 số tiền 215.000.000 đồng một lần ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật mà ông N đã nhận của bà D2 là phù hợp.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05881 ngày 27/02/2019 đối với phần đất diện tích 534,5 m² (trong đó có phần đất mà ông N đã bán cho bà D2) thuộc thửa số 705, tờ bản đồ số 43, địa chỉ thửa đất tại xã Trung Lập Hạ do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà Trần Thị D bản chính bà D2 đang giữ của bà D xuất phát từ giấy ủy quyền ngày 21/12/2018 tại Phòng Công chứng Trần Trung Dũng để làm thủ tục tách thửa, chuyển mục đích quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa, phía N đơn xin rút lại yêu cầu bà D2 trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, đây là sự tự nguyện của N đơn. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu này của bà D là phù hợp.

Hội đồng xét xử nhận thấy quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi là có cơ sở nên chấp nhận. Do hồ sơ nhiều và tình hình dịch bệnh Covid diễn biến phức tạp nên Tòa án vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử, Tòa án nghiêm chỉnh tiếp thu và sẽ khắc phục trong thời gian tới.

Yêu cầu khởi kiện của N đơn được chấp nên bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. N đơn phải chịu án phí đối với số tiền 215.000.000 đồng, nhưng do bà D đã trên 60 tuổi nên bà D được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Căn cứ khoản 1, 5 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Căn cứ điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Bà D2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 91; Các điều 6, 177, 178, 227, 228, 264, 266, 267 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 16, 117, 119, 122, 131, 500, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1, 5 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Căn cứ điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của N đơn, bà Trần Thị D.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Thái N và bà Trần Thị D2 lập vào ngày 24/10/2014 về việc chuyển nhượng phần đất diện tích ngang 10m (mặt tiền đường nhựa), dài hết đất (khoảng 25m) thuộc một phần thửa 438 tờ bản đồ số 14; địa chỉ thửa đất tại xã Trung Lập Hạ, huyện Củ Chi thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00470/QSDĐ/ĐG ngày 18/5/2001 của UBND huyện Củ Chi cấp cho bà Trần Thị D.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà D về việc yêu cầu bà D2 trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05881 ngày 27/02/2019 đối với phần đất diện tích 534,5 m² (trong đó có phần đất mà ông N đã bán cho bà D2) thuộc thửa số 705, tờ bản đồ số 43, địa chỉ thửa đất tại xã Trung Lập Hạ do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà Trần Thị D.

Buộc bà D hoàn trả lại cho bà D2 số tiền 215.000.000 đồng (Hai trăm mười lăm triệu đồng) 01 lần ngay say khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị D2 phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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 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.

N đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông N không có mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND H. Củ Chi;
- Chi cục THADS H. Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ (14b).

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

Phan Hùng Vương

Nơi nhận:

- TAND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND H. Củ Chi;
- Chi cục THADS H. Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ (13b).

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

Phan Hùng Vương