TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BIÊN HÒA** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 144/2023/DS-ST
Ngày: 12 - 9 - 2023
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 THÀNH PHỐ BIÊN HÒA, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hải.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Văn Tam

2. Bà Thiều Thị Phi Loan

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhàn – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa: Bà Trần Thị Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai mở phiên toà xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 515/2019/TLST – DS ngày 23 tháng 7 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 234/2023/QĐXX-ST ngày 25 tháng 8 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 1076/2023/QĐST-DS ngày 22 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Thanh L**, sinh năm 1986

Địa chỉ: Số C, khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần H, sinh năm 1996

Địa chỉ: Số D, B, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn:

1/ Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm: 1980

2/ Bà **Phạm Thị N**, sinh năm 1986

Cùng địa chỉ: tổ C, khu phố V, phường P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hoàng H1, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số B H, khu phố A, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Vũ Văn Đ, sinh năm 1970

3. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: số D, tổ B khu phố C, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn do ông Trần H đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thanh L trình bày:

Năm 2018, bà L có nhận chuyển nhượng của ông T, bà N một phần diện tích đất 55m² (ngang 5,2m, dài 11m) và tài sản gắn liền với đất là một căn nhà tọa lạc tại số F, khu phố C, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai theo hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 21/12/2018 có văn phòng Luật sư Mai Thị Kim S làm chứng, giá nhận chuyển nhượng là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng). Diện tích đất và nhà thuộc một phần thửa đất số 109, tờ bản đồ địa chính số 02 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C458321, vào số cấp GCN số 001235 do UBND huyện L, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/06/1994 đứng tên ông Hoàng Xuân H2. Sau khi ông Hoàng Xuân H2 chết thì để lại cho con trai là ông Hoàng H1 quản lý và sử dụng. Ngày 04/04/2005, ông Hoàng H1 chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị T1 theo giấy mua bán viết tay. Ngày 14/10/2016, bà Nguyễn Thị T1 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị N theo giấy mua bán viết tay.

Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình bà L chuyển vào ở thì có một nhóm người đến đòi nhà và đuổi gia đình bà L ra khỏi nhà. Gia đình bà L có hỏi rõ và trình bày đây là căn nhà của bà L nhận chuyển nhượng từ ông T bà N, có giấy tờ pháp lý rõ ràng, nhưng nhóm người đó vẫn cho rằng đây là căn nhà mà họ đã mua và đuổi gia đình bà L ra khỏi nhà. Bà L có trình báo Công an về sự việc trên, tuy nhiên Công an không giải quyết được.

Sau khi sự việc này xảy ra, bà L đã liên lạc với ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị N để giải quyết, bà L yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị N trả lại số tiền chuyển nhượng căn nhà là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) để bà L còn ổn định cuộc sống, vì từ khi bị đuổi ra khỏi nhà, gia đình bà L phải thuê nhà trọ để ở nhưng ông Nguyễn Văn T và bà N không đồng ý.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào ngày 21/12/2018 giữa bà Nguyễn Thị Thanh L với ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị Na .

2/ Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị N trả lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng), không yêu cầu trả lãi suất đối với số tiền trên.

Ngoài ra, nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Về án phí, chi phí tố tụng: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng H1, ông Vũ Văn Đ và bà Nguyễn Thị T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên không có ý kiến trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Bà Nguyễn Thị Thanh L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị N phải trả lại số tiền 600.000.000 đồng là có căn cứ. Bởi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã ký kết chưa đúng về nội dung và hình thức theo quy định tại Điều 123, Điều 407 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai nên tuyên vô hiệu và trả lại cho nhau những gì đã nhận, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về chi phí tố tụng và về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] **Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án**: Bà Nguyễn Thị Thanh L khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào ngày 21/12/2018 giữa bà L với ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị Na . Buộc ông T, bà N trả lại số tiền là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) đã thanh toán cho ông T, bà N. Xét đơn khởi kiện của bà L thì đây là yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thuộc một phần thửa đất số 109, tờ bản số 02, diện tích 55m² và tài sản gắn liền với đất, số 644A, khu phố C tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai và đòi lại tiền đã thanh toán cho việc chuyển nhượng trên. Bị đơn cư trú tại thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Như vậy, quan hệ pháp luật là: "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Căn cứ khoản Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

[2] **Về thủ tục tố tụng**:

[2.1] Đối với ông Ngô Thành Nghĩa l chồng của bà L xác định số tiền 600.000.000đồng bà L thanh toán cho ông T, bà N là tài sản riêng của bà L. Nay bà L khởi kiện ông T, bà N yêu cầu trả lại số tiền trên thì ông không có ý kiến. Xét thấy, ông N1 không liên quan nên Hội đồng xét xử không đưa ông N1 vào tham gia tố tụng.

[2.2] Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng cho ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị N, ông Hoàng H1, ông Vũ Văn Đ và bà Nguyễn Thị T1 Tòa án đã tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng đầy đủ. Qua xác minh được biết ông Đ, bà T1 không còn sinh sống tại địa chỉ nguyên đơn cung cấp. Xét thấy, có căn cứ xác định là việc niêm yết công khai không bảo đảm cho người được cấp, tống đạt, thông báo nhận được thông tin về văn bản cần được cấp, tống đạt, thông báo. Theo đơn yêu cầu của nguyên đơn về việc thực hiện thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng đối với ông Vũ Văn Đ và bà Nguyễn Thị T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, ông T, bà N, ông H1, ông Đ và bà Thưa vắng m không có lý do chính đáng, nên Tòa án xử vắng mặt theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] **Về yêu cầu của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy như sau**: Việc trình bày ý kiến và cung cấp chứng cứ để chứng minh bảo vệ quyền lợi của mình vừa là quyền, vừa là nghĩa vụ của đương sự nhưng do ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị N, ông Hoàng H1, ông Vũ Văn Đ và bà Nguyễn Thị T1 cố tình không đến Tòa làm việc, cũng không cung cấp chứng cứ chứng minh phản đối đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì mặc nhiên ông T, bà N thừa nhận là có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản với liền với đất và số tiền thanh toán 600.000.000 đồng theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nên Tòa án chỉ có thể căn cứ trên lời trình bày, các tài liệu, chứng cứ của nguyên đơn cung cấp để giải quyết vụ án.

- Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 109, tờ bản số 02 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C458321, vào sổ cấp GCN số 001235 do UBND huyện L, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/6/1994, với diện tích 55m², đứng tên ông Hoàng Xuân H2 và tài sản gắn liền với đất, tại số nhà F, khu phố C, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai xác lập ngày 21/12/2018, giữa bà Nguyễn Thị Thanh L với ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị N do văn phòng Luật sư Mai Thị Kim S làm chứng với giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng). Nguyên đơn xác định, một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất trên chưa được tách thửa, vì là đất nông nghiệp không đủ hạn mức để tách thửa, nên việc chuyển nhượng chỉ bằng giấy tay không công chứng, chứng thực.

Tại khoản 16 Điều 3 Luật đất đai 2013 quy định về chuyển quyền sử dụng đất: "*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất.....*". Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chưa đúng về hình thức và nội dung theo với quy định tại Điều 500, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015.

Tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tuân thủ quy định về hình thức: "Vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu". Như nhận định trên hợp đồng giữa hai bên không có hiệu lực pháp luật từ thời điểm hai bên giao kết. Cùng thời

điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bà L đã thanh toán cho ông T, bà N số tiền 600.000.000đồng, bà L yêu cầu ông T, bà Na t trả lại số tiền 600.000.000đồng. Yêu cầu này của bà L là có cơ sở. Căn cứ Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: "*1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. 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...*". Vì vậy, cần buộc ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị N có trách nhiệm hoàn trả số tiền đã nhận 600.000.000đồng (Sáu trăm triệu đồng) cho bà L là phù hợp.

Từ những nhận định và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh L về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 109, tờ bản số 02, diện tích 55m² và tài sản gắn liền với đất, tại số F, khu phố C, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai được lập vào ngày 21/12/2018 giữa bà Nguyễn Thị Thanh L với ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị Na . Buộc ông T, bà N phải trả lại số tiền 600.000.000đồng cho bà L là có cơ sở.

[4] **Về chi phí tố tụng**: Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm nguyên đơn đã nộp 10.000.000đồng chi phí đăng trên cổng thông tin đại chúng, 3.000.000đồng thu thập tài liệu chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ. Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh L được chấp nhận, nên ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị N phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh L các khoản chi phí trên tổng số tiền là 13.000.000đồng.

[5] **Về án phí**: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa về việc giải quyết vụ án cơ bản phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 407, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; - Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

- 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;

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 21/12/2018 giữa bà Nguyễn Thị Thanh L với ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị N là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh L đối với ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị Na . Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị N có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Thanh L số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thanh toán khoản tiền nêu trên thì phải trả tiền lãi cho người được thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị N có trách nhiệm hoàn trả cho Nguyễn Thị Thanh L số tiền thu thập tài liệu, xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí đăng trên cổng thông tin đại chúng là 13.000.000đồng (Mười ba triệu đồng).

4. Về án phí: Ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị N phải chịu 28.000.000đồng (Hai mươi tám triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà Nguyễn Thị Thanh L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.300.000đồng (Mười bốn triệu ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo các biên lai thu số 0008751 và 0008752 ngày 09/7/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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:
- Đương sự (2);
- VKSND TP Biên Hòa (2);
- THADS TP Biên Hòa (1);
- TAND tỉnh Đồng Nai (1);
- Lưu hồ sơ vụ án (1)

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Hải