

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 486/2021/DS-PT

Ngày: 18/5/2021

*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 HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Đắc Phú

Các Thẩm phán: 1/ Ông Nguyễn Bá Thịnh

2/ Bà Nguyễn Thị Lan Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thanh Trang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 13/5/2021 và ngày 18/5/2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 595/2020/DSPT ngày 19 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 343/2020/DS-ST ngày 01 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo ngày 06/8/2020.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6311/2020/QĐPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị D, sinh năm 1930

Địa chỉ: Đường N, tổ M, ấp T, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D là ông Đặng Cao C, sinh năm 1982 (Theo Giấy ủy quyền lập ngày 05/8/2019) (có mặt).

Địa chỉ: Tỉnh lộ T, Ấp N, xã A, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Trần Thị D1, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: Đường B, tổ B, ấp C, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền là ông Đinh Văn T, sinh năm 1960 (theo Giấy ủy quyền lập ngày 09/9/2019) (có mặt).

Địa chỉ: đường T, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Huỳnh Thái N, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ: Đường N, tổ M, ấp T, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Q.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ là bà Trần Thị D1, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: Đường B, tổ B, ấp C, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

[1] 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, dài hết đất (khoảng 25m) thuộc một phần thửa 438 tờ bản đồ số 14; địa chỉ thửa đất tại xã T, huyện C thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00470/QSĐĐ/ĐG ngày 18/5/2001 của UBND huyện C cấp cho bà là Trần Thị D; giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Ngày 24/10/2014 bà D1 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 D1 nộp đơn thưa ở Ủy ban nhân dân xã bà mới biết.

Nay bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Củ Chi như sau:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay giữa ông Huỳnh Thái N và bà Trần Thị D1 ký kết vào ngày 24/10/2014 đối với phần đất diện tích ngang 10m, 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 C thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00470/QSĐĐ/ĐG ngày 18/5/2001 của UBND huyện C cấp cho bà là Trần Thị D. Bà sẽ thay mặt con bà là ông N hoàn trả lại tiền cho bà D1 theo đúng nội dung đã thỏa thuận.

Ngày 13/7/2020, Bà có đơn xác nhận lại yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Bà vẫn giữ nguyên yêu cầu 1 là yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay giữa ông N và bà D1 ký kết vào ngày 24/10/2014 đối với phần đất diện tích ngang 10m, dài hết đất (khoảng 25m) thuộc một phần thửa 438 tờ bản đồ số 14; địa chỉ thửa đất tại xã T, huyện C thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00470/QSĐĐ/ĐG ngày 18/5/2001 của UBND huyện C cấp cho bà D. Bà sẽ thay mặt con bà là ông N hoàn trả lại tiền cho bà D1 theo đúng nội dung 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 T, huyện C thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00470/QSĐĐ/ĐG ngày 18/5/2001 của UBND huyện C 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 T (trong đó có phần đất tranh chấp) do UBND huyện C cấp.

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

Do bà D giao cho bà D1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà D1 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 D1 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 T do UBND huyện C 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 T trình bày:

[2] Vì bà D có nhu cầu mua đất, trong khi đi tìm mua đất thì bà D gặp ông N. Ông N nói là có đất liền kề khu nhà ở tại khu vực ấp Trảng Lắm, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông N muốn bán, ông N dẫn bà D1 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 D1 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 T thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00470 do UBND huyện C cấp ngày 18/5/2001.

Sau khi hai bên (bà D1 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 D1; 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 T thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00470 do UBND huyện C cấp ngày 18/5/2001; Giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng; Thanh toán như sau: Ngày 24/10/2014 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 D1 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 D1 không mua thì mất số tiền đã đặt cọc.

Bà D1 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 D1 đã thanh toán là 215.000.000 đồng.

Ngày 3/9/2018, 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 D1 thực hiện việc tách thửa và sang tên 250 m² đất cho bà D1 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 D1).

Bà D1 ý kiến vì gia đình ông N (bà D) bận, không có người đi làm thủ tục này được, nên bà D1 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 D1. UBND xã T đã ghi nhận nội dung 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 D1, đã nhận 215.000.000 đồng do bà D1 thanh toán, ông sẽ yêu cầu mẹ ông (bà D) lập ủy quyền cho bà D1 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 D1 phần đất 250 m² đã mua bán. Bà D1 ý kiến: vì gia đình ông N (bà D) bận, không có người đi làm thủ tục này được, nên bà D1 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 D1. UBND xã T đã ghi nhận nội dung này bằng biên bản.

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 D1 đo vẽ, đổi sổ, tách thửa, sau đó sang tên cho bà D1. 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 D1 và nhận trách nhiệm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất mà con bà (ông N đã xác lập mua bán với bà D1 ngày 24/10/2014) thông qua việc bà ủy quyền cho bà D1.

Người đứng tên (bà Trần Thị D) trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00470 do UBND huyện C cấp ngày 18/5/2001 hoàn toàn biết việc mua bán đất vào ngày 24/10/2014 giữa ông N và bà D1. Bà D tiếp tục khẳng định rằng có biết việc con bà (ông N) đã bán cho bà D1 250 m² đất. Vì bà D đồng ý việc ông N bán đất cho bà D1 nên đã đồng ý ủy quyền cho bà D1 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 D1.

Vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2014 giữa ông N và bà D1 là có thật và các bên (chủ đất là bà D – người bán và người mua là

bà D1) 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 thỏa thuận cùng nhau thực hiện nên bị đơn đề nghị Tòa án nhân dân huyện C, 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.

[3] Tại Bản án dân sự sơ thẩm tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị D.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Thái N và bà Trần Thị D1 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 T, huyện C thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00470/QSĐĐ/ĐG ngày 18/5/2001 của UBND huyện C cấp cho bà Trần Thị D.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà D về việc yêu cầu bà D1 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 D1) thuộc thửa số 705, tờ bản đồ số 43, địa chỉ thửa đất tại xã T do UBND huyện C cấp cho bà Trần Thị D.

Buộc bà D hoàn trả lại cho bà D1 số tiền 215.000.000 đồng (Hai trăm mười lăm triệu đồng) 01 lần ngay sau 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.

[4] Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án.

[5] Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận xét việc Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng thủ tục tố tụng được quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm.

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 tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm đưa ông Lê Văn Đ là chồng của bị đơn là người người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Ngày 23/9/2019 ông Đ có giấy ủy quyền cho bà Trần Thị D1 với nội dung ủy quyền cho bà D1 thay mặt toàn quyền quyết định về mặt pháp lý, chuyển mục đích sang nhượng, và cho tất cả các tài sản, nhà đất tại TP Hồ Chí Minh. Theo nội dung ủy quyền trên thì ông Đ không có ủy quyền cho bà D1 thay mặt ông tham gia tố tụng được quy định tại khoản 4 Điều 85 Bộ luật tố tụng năm 2015.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào giấy ủy quyền trên xác định bà D1 là người đại diện theo ủy quyền theo tố tụng dân sự cho ông Đ và trong suốt quá trình giải quyết vụ án chỉ tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông Đ thông qua bà D1 là không đúng, vi phạm thủ tục tố tụng. Tuy nhiên thiếu sót trên của cấp sơ thẩm đã được làm rõ và khắc phục tại cấp Phúc thẩm nên không có căn cứ cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2] Về nội dung :

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận ông N và bà D1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích ngang 10m, dài 25 m thuộc một phần thửa 438 tờ bản đồ số 14, địa chỉ tại xã T, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00470/QSĐĐ/ĐG ngày 18/5/2001 của UBND huyện C cấp cho bà Trần Thị D, không có sơ đồ bản vẽ kèm theo, hai bên chỉ xác định ranh giới đất qua hình thức chỉ tay. Tuy nhiên, các đương sự đều thừa nhận diện tích chuyển nhượng là 230 m² trong đó diện tích đất thổ là 63,1 m², diện tích trồng cây lâu năm là 166,9 m².

Căn cứ biên bản định giá tài sản định giá tài sản ngày 18/10/2019 thì đất thổ có giá là 1.000.000 đồng, đất trồng cây lâu năm giá là 700.000 đồng, tổng giá trị đất tranh chấp là 179.930.000 đồng thấp hơn giá trị tại thời điểm hai bên giao dịch chuyển nhượng đất ngày 24/10/2014 là chưa phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác định trong trường hợp nếu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuyên vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng vô hiệu

và đề nghị tiến hành định giá xét thấy việc bị đơn yêu cầu định giá có căn cứ được quy định tại khoản 5 Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử tạm ngưng phiên tòa để tiến hành định giá theo yêu cầu của bị đơn.

Ngày 22/3/2021, Công ty TNHH đấu giá và Thẩm định giá Bảo Tín ban hành chứng thư thẩm định đối với giá trị quyền sử dụng đất có giá là 2.015.000.000 đồng

Xét thấy về hình thức Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D1 và ông N bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D1 và ông N không xác định loại đất, diện tích cụ thể, vị trí ranh giới và tình trạng đất. Các bên xác nhận diện tích đất chuyển nhượng thuộc một phần thửa 438 tờ bản đồ số 14 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00470/QSDĐ/ĐG ngày 18/5/2001 của UBND huyện C cấp cho bà Trần Thị D nhưng việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền là do ông N trực tiếp thực hiện mà không được bà D ủy quyền, nói cách khác ông N đã tiến hành giao dịch đối với tài sản không thuộc quyền sở hữu, sử dụng của mình và không được bà D ủy quyền.

Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2014 giữa bà D1 và ông N không đảm bảo quy định của pháp luật về hình thức và nội dung, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà D nên vô hiệu, việc bà D yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở.

Đối với bà D1, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà D1 có xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà D1 biết rõ tài sản này không phải của ông N nhưng các bên vẫn tiến hành giao dịch chuyển nhượng. Do đó ông N và bà D1 đều có lỗi ngang nhau dẫn đến giao dịch dân sự trên vô hiệu.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà D1 yêu cầu nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2014 thì bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả 1.200.000.000 đồng và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác định trong trường hợp nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2014 bị tuyên vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng vô hiệu.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và bà D1 lập vào ngày 24/10/2014 để chuyển nhượng phần đất diện tích ngang 10m, dài hết đất (khoảng 25m) thuộc một phần thửa 438 tờ bản đồ số 14; địa chỉ thửa đất tại xã T, huyện C thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00470/QSDĐ/ĐG ngày 18/5/2001 của UBND huyện C cấp cho bà D bằng giấy tay vô hiệu do vi phạm về hình thức lẫn nội dung 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 nguyên đơn và nguyên 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 D1 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 D1 có lỗi ngang nhau trong giao dịch này; Bà D tuy không nhận tiền chuyển nhượng của bà D1 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 D1 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 D1 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 D) thuộc thửa số 705, tờ bản đồ số 43, địa chỉ thửa đất tại xã T do UBND huyện C cấp cho bà Trần Thị D bản chính bà D1 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 nguyên đơn xin rút lại yêu cầu bà D1 trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu này của bà D là phù hợp.

Về chi phí tố tụng các đương sự tự thỏa thuận với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát là sửa án sơ thẩm, giữ nguyên án sơ thẩm là có căn cứ.

[3] Về án phí DSST: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền án phí theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí DSPT: Do kháng cáo không được chấp nhận, bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 91, 177, 178, 227, 228, 264, 266, 267 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

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

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị D1, Không chấp nhận đề nghị của Viện Kiểm sát, giữ nguyên án sơ thẩm.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị D.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Thái N và bà Trần Thị D1 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 T, huyện C thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00470/QSĐĐ/ĐG ngày 18/5/2001 của UBND huyện C cấp cho bà Trần Thị D.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà D về việc yêu cầu bà D1 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 D1) thuộc thửa số 705, tờ bản đồ số 43, địa chỉ thửa đất tại xã T do UBND huyện C cấp cho bà Trần Thị D.

Buộc bà D hoàn trả lại cho bà D1 số tiền 215.000.000 đồng (Hai trăm mười lăm triệu đồng) 01 lần ngay sau khi bản án có 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 D1 phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị D1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0084764 ngày 12/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Huyện C;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS Huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trịnh Đắc Phú