

Bản án số: 406/2020/DS-ST
Ngày: 11-12-2020.
*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: Bà Hà Thị Xuân Lan.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Ngọc
2. Bà Nguyễn Phước Trinh

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Dương Anh Đạt – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong ngày 11/12/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Củ Chi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 544/2018/TLST-DS ngày 18 tháng 12 năm 2018 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 367/2020/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Quốc V, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số 1482, đường tỉnh lộ 7, tổ 02, ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;

Có người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1957; Địa chỉ: Số 1482, đường tỉnh lộ 7, tổ 02, ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; (theo Văn bản ủy quyền số công chứng 002325, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2018 của Văn phòng Công chứng T).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm: 1947; Địa chỉ: Số 164/14, đường 776, tổ 04, ấp B, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;

Có người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1952; Địa chỉ: Số 1225, đường tỉnh lộ 7, ấp X, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; (theo Văn bản ủy quyền số công chứng 009881, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/12/2018 của Văn phòng Công chứng T).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm: 1978; Địa chỉ: Tổ 04, ấp B, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 20/7/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 13/01/2008, ông Lê Quốc V có ký giấy sang nhượng đất bằng giấy tay với bà Nguyễn Thị Đ để thỏa thuận nhận chuyển nhượng phần diện tích đất ngang 05 mét, dài khoảng 30 mét, đường đi chung, thuộc một phần thửa 38, tờ bản đồ số 50; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số AC 965566, sổ vào sổ cấp giấy H00644/01 ngày 21/9/2005 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Đ. Theo thỏa thuận, giá chuyển nhượng là 35.000.000đ. Ngày 13/01/2008, ông V đã giao cho bà Đ số tiền 12.000.000đ, còn lại 23.000.000đ sau khi ký giấy tờ ra xã, ông V sẽ giao đủ số tiền còn lại. Hai bên cam kết: Nếu như bên mua không mua nữa thì mất tiền cọc, nếu bên bán không bán nữa thì đền số tiền cọc gấp 02 lần. Đến ngày 16/3/2008, ông Lê Quốc V đã tiếp tục giao cho bà Đ số tiền 18.000.000đ và hai bên thỏa thuận số tiền còn lại 5.000.000đ đến khi nào ra sổ đỏ sang tên ông V, ông V sẽ giao đủ cho bà Đ.

Thời gian ông V mua đất của bà Đ việc tách thửa rất khó khăn, đến đầu năm 2009, ông V yêu cầu bà Đ ký giấy cho ông tách thửa nhưng bà Đ không đồng ý, mà còn đòi hỏi ông tiếp tục đưa cho bà thêm số tiền 15.000.000đ. Vì sự đòi hỏi phi lý của bà Đ nên ông V không đồng ý. Ông V đã nhiều lần yêu cầu bà Đ ra ký giấy cho ông tách thửa nhưng bà Đ đã không đồng ý mà còn nói là đất bà đã cho con gái rồi. Do hoàn cảnh ông rất khó khăn, từ quê lên Thành phố Hồ Chí Minh lập nghiệp khó khăn về nhà ở, ông gom góp chút ít tiền để mua đất xây nhà ở ổn định nhưng quy định của nhà nước yêu cầu buộc phải lên thổ cư mới cho tách thửa nhưng nay bà Đ không tạo điều kiện cho ông mà còn ngang ngược thách thức ông đi thưa kiện làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông.

Tại đơn khởi kiện ngày 20/7/2018, ông V khởi kiện yêu cầu bà Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng “giấy sang nhượng đất” ngày 13/01/2018 giữa các bên, buộc bà Đ cùng ông đến cơ quan có thẩm quyền ký các giấy tờ cần thiết để ông được tách thửa và đứng tên đối với phần diện tích đất đã mua.

Hiện trạng phần diện tích đất này là đất trống, sau khi ký bán đất cho ông V, bà Đ đã tự ý xây dựng hàng rào bao quanh đất, có kết cấu trụ bê tông đúc sẵn, rào lưới B40, tường gạch từ mặt đất lên cao khoảng 60cm, hàng rào cao 1,5m tính từ mặt đất.

Ông V xác định phần số tiền ông mua đất của bà Đ là của cá nhân ông không liên quan ai khác, ông sống độc thân, không có vợ.

Trong quá trình hòa giải và tại phiên Tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án: Tuyên bố giấy sang nhượng đất ngày 13/01/2008 giữa ông V với bà Đ về việc thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất ngang 05 mét, dài khoảng 30 mét, thuộc một phần thửa 38, tờ bản đồ số 50; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số AC 965566, sổ vào sổ cấp giấy H00644/01 ngày 21/9/2005 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Đ là vô hiệu. Về xử lý hợp đồng vô hiệu: Buộc bà Đ có trách nhiệm thanh toán cho ông V toàn bộ số tiền đã trả tính theo giá đất thị trường tại thời điểm Tòa án xét xử do bà Đ hoàn toàn có lỗi không tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn đã nộp tại Tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình: Đơn khởi kiện, Bản tự khai, Giấy sang nhượng đất ngày 13/01/2008, Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AC 965566, sổ vào sổ cấp giấy H00644/01 ngày 21/9/2005, Chứng minh nhân dân + Sổ tạm trú (sao y) của

nguyên đơn và bà T, Giấy ủy quyền số công chứng 002325, Đơn xác nhận thường trú, Biên bản hòa giải áp, Đơn cứu xét.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn theo nội dung các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Năm 2018, bà Nguyễn Thị Đ có ký giấy tay bán cho ông Lê Quốc V diện tích đất khoảng 150m², ngang 05 mét, dài khoảng 30 mét, nằm trong tổng diện tích 2029,8m² thuộc một phần thửa 38, tờ bản đồ số 50; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số AC 965566, số vào sổ cấp giấy H00644/01 ngày 21/9/2005 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Đ, với giá chuyển nhượng là 35.000.000đ. Ngay khi ký hợp đồng, ông V đã đặt cọc bà Đ số tiền 12.000.000đ, số tiền còn lại 23.000.000đ sẽ được thanh toán khi Ủy ban nhân dân xã thực hiện thủ tục sang tên. Theo thỏa thuận giữa 02 bên thì ông V có trách nhiệm làm thủ tục sang tên. Đến ngày 16/3/2008, ông V có giao tiếp bà Đ số tiền 18.000.000đ và hẹn sẽ trả đủ 5.000.000đ còn lại khi nào ông V được sang tên sổ đỏ.

Từ ngày 16/3/2008 về sau, ông V không liên hệ với bà Đ để làm thủ tục tách thửa sang tên và thanh toán số tiền còn lại theo thỏa thuận. Ông V liên tục dẫn người xuống xem đất để bán lại. Bà Đ có thông báo với ông V nếu nhà nước không cho phép tách thửa sang tên thì bà Đ lấy lại đất và trả tiền đã nhận cho ông V nhưng ông V không đồng ý. Việc ông V trình bày nói nhiều lần yêu cầu bà Đ sang tên là sai sự thật, vì lỗi ông V để hồ sơ quá lâu (trên 10 năm), không thực hiện thủ tục tách thửa sang tên nên mới xảy ra tranh chấp.

Nay ông V khởi kiện yêu cầu tuyên bố giấy sang nhượng đất ngày 13/01/2008 giữa các bên vô hiệu thì bà Đ đồng ý. Đối với yêu cầu bà Đ hoàn trả lại số tiền đã nhận theo giá đất thị trường tại thời điểm Tòa án xét xử thì phía bà Đ không đồng ý, chỉ đồng ý trả cho ông V số tiền đã nhận là 30.000.000đ, do vụ việc này hoàn toàn do lỗi của phía ông V.

Tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn đã nộp tại Tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình: Bản tự khai, Bản sao y Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AC 965566, số vào sổ cấp giấy H00644/01 ngày 21/9/2005, Bản photo Giấy sang nhượng đất ngày 13/01/008, trích lục khai tử ông Nguyễn Văn T3, Bản sao Văn bản thỏa thuận ngày 27/7/2015, Giấy ủy quyền số công chứng 009881 ngày 01/12/2018 + Chứng minh nhân dân + Sổ hộ khẩu (sao y) của ông Nguyễn Văn T1, Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BS 637792, số vào sổ cấp giấy CH03409 ngày 26/3/2014 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Lý Lệ H, Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BX 021118, số vào sổ cấp giấy CH03775 ngày 19/11/2014 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Lý Thanh V1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Bà là con gái ruột của bà Nguyễn Thị Đ. Ngày 03/8/2017, tại Văn phòng Công chứng T, mẹ của bà đã lập di chúc cho bà phần diện tích đất thuộc một phần thửa 38, tờ bản đồ số 50; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số AC 965566, số vào sổ cấp giấy H00644/01 ngày 21/9/2005 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho mẹ bà, trong đó có phần diện tích đất mà ông V đang tranh chấp với mẹ của bà. Bà thay mặt mẹ bà hoàn toàn chịu trách nhiệm về quyền và nghĩa vụ khi có quyết định của Tòa án vì mẹ của bà đã di chúc cho bà toàn bộ đất này.

Tài liệu chứng cứ mà bà T2 đã nộp tại Tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình: Bản tự khai, Di chúc lập ngày 03/8/2017.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên Tòa: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi xét xử, tại phiên tòa, Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án cũng như Hội đồng xét xử sơ thẩm đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi kiến nghị Tòa án khắc phục vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử. Về nội dung vụ án, Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi đề nghị: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng mua bán giấy tay ngày 13/01/2008 giữa các bên về việc chuyển nhượng phần diện tích đất nêu trên là vô hiệu và xử lý hậu hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật; do bà Đ hoàn toàn có lỗi nên buộc bà Đ có trách nhiệm trả lại cho ông V toàn bộ số tiền đã nhận, tính theo giá đất do hội đồng định giá đã định tại thời điểm Tòa án xét xử.

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: Theo nội dung đơn khởi kiện có cơ sở xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; bị đơn có nơi cư trú và tài sản tranh chấp tại xã T, huyện C nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Quốc V, yêu cầu Tòa án: Tuyên bố giấy sang nhượng đất ngày 13/01/2008 giữa ông V với bà Nguyễn Thị Đ về việc thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất ngang 05 mét, dài khoảng 30 mét, thuộc một phần thửa 38, tờ bản đồ số 50; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số AC 965566, sổ vào sổ cấp giấy H00644/01 ngày 21/9/2005 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Đ là vô hiệu. Về xử lý hợp đồng vô hiệu: Buộc bà Đ có trách nhiệm thanh toán cho ông V toàn bộ số tiền đã trả tính theo giá đất do hội đồng định giá đã định tại thời điểm Tòa án xét xử.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do các bên cung cấp và tòa án thu thập được cùng lời khai, sự thừa nhận của các bên đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa, có cơ sở xác định:

Vào ngày 13/01/2008, ông Lê Quốc V có ký giấy tay sang nhượng đất với bà Nguyễn Thị Đ để thỏa thuận nhận chuyển nhượng phần diện tích đất ngang 05 mét, dài khoảng 30 mét, đường đi chung, thuộc một phần thửa 38, tờ bản đồ số 50; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số AC 965566, sổ vào sổ cấp giấy H00644/01 ngày 21/9/2005 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Đ. Giá chuyển nhượng là 35.000.000đ. Thực hiện theo thỏa thuận đến ngày 16/3/2008, ông Lê Quốc V đã giao cho bà Đ số tiền tổng cộng là 30.000.000đ, thỏa thuận số tiền còn lại 5.000.000đ đến khi nào ra sổ đỏ sang tên ông V, ông V sẽ giao đủ cho bà Đ. Phía bà Đ vẫn giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AC 965566. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bà Đ thừa nhận đã nhận số tiền tổng cộng từ ông V là 30.000.000đ.

Xét tính hợp pháp của giấy tay sang nhượng đất ngày 13/01/2008 giữa các bên về việc chuyển nhượng phần diện tích đất trên.

Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng: Theo quy định tại khoản 2 Điều 689, Điều 692 của Bộ luật dân sự 2005, thì *“Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.... việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.”*; và theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 (đã sửa đổi bổ sung năm 2009) thì *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất”*. Hợp đồng sang nhượng đất ngày 13/01/2008 giữa các bên là hợp đồng giấy tay, không xác định chính xác diện tích chuyển nhượng, không có công chứng chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên không đảm bảo về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật hiện hành tại thời điểm giao kết.

Theo nội dung hợp đồng: Bà Đ thỏa thuận chuyển nhượng cho ông V phần diện tích đất khoảng 150m (ngang 05 mét, dài 30m), loại đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa 38, tờ bản đồ số 50; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số AC 965566, số vào sổ cấp giấy H00644/01 ngày 21/9/2005 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Đ. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, diện tích xác định là khoảng 150m², loại đất chuyển nhượng là đất trồng cây lâu năm. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 3 Quyết định số 19/2009/QĐ-UBND ngày 25/02/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh; việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng để thực hiện thủ tục tách thửa và chuyển quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 150m² trên là không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của pháp luật. Đồng thời, tại thời điểm xét xử, Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh; diện tích đất trên vẫn không đủ điều kiện tách thửa.

Từ những phân tích trên; căn cứ các Điều 124, 134, 688, 689, 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 (đã sửa đổi bổ sung năm 2009); Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là yêu cầu tuyên bố Hợp đồng sang nhượng đất bằng giấy tay ngày 13/01/2008 giữa các bên về việc chuyển nhượng phần diện tích đất khoảng 150m² (ngang 05 mét, dài 30m), loại đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa 38, tờ bản đồ số 50; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số AC 965566, số vào sổ cấp giấy H00644/01 ngày 21/9/2005 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Đ bị vô hiệu là có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa, phía bị đơn đồng ý tuyên bố vô hiệu Hợp đồng sang nhượng đất bằng giấy tay ngày 13/01/2008 giữa các bên; nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các bên.

Xét yếu tố lỗi của các bên khi tuyên bố Hợp đồng mua bán giấy tay ngày 13/01/2008 giữa các bên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên đều biết rõ theo quy định của pháp luật thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bắt buộc phải tuân thủ về mặt hình thức, phải có công chứng chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và tùy loại đất phải có diện tích tối thiểu đủ điều kiện tách thửa để chuyển quyền sử dụng đất hay không. Mặc dù các bên biết rõ phần diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng là

không đủ điều kiện nhưng vẫn tự nguyện giao kết bằng giấy tay. Phía ông V cho rằng, lúc giao kết các bên đều biết diện tích chuyển nhượng không đủ diện tích tối thiểu theo quy định để chuyển quyền sử dụng đất cho ông. Nhưng do hoàn cảnh mẹ con ông quá khó khăn về nhà ở, từ quê lên huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh lập nghiệp, muốn mua 01 mảnh đất nhỏ để xây dựng nhà ở, do ông chưa có tiền nên ông cũng không thể xây cất nhà ở. Tuy nhiên, đến năm 2017, ông được biết nhà nước có chủ trương cho tách thửa khi đất được chuyển thổ cư thì ông đã chủ động liên hệ phía bà Đ hợp tác để tách thửa sang tên giấy cho ông nhưng bà Đ không đồng ý và đem đất làm thủ tục di chúc cho con gái. Trong khi đó cũng như ông, những người khác cũng mua đất giấy tay của bà Đ thì bà Đ lại hợp tác làm thủ tục tách thửa sang tên cho họ. Quá trình khởi kiện, ông cũng yêu cầu được công nhận phần diện tích đất đã mua này. Nay ông thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng sang nhượng đất trên và yêu cầu bà Đ trả lại số tiền đã nhận theo giá đất do hội đồng định giá đã định tại thời điểm, do bà Đ hoàn toàn có lỗi.

Phía bị đơn, bà Đ thì cho rằng quá trình 02 bên tranh chấp, bà không đồng ý hợp tác làm thủ tục chuyển quyền sử dụng cho ông V là do từ năm 2008 đến nay ông V không chịu liên hệ với bà, lỗi không thực hiện được hợp đồng là của ông V.

Từ những phân tích trên, hội đồng xét xử xét thấy; ban đầu các bên đều có lỗi ngang nhau trong việc ký kết hợp đồng, mặc dù biết diện tích đất thỏa thuận không đủ điều kiện tách thửa nhưng vẫn giao kết. Sau đó, phía bà Đ đã không có thiện chí trong việc hợp tác với ông V để làm thủ tục sang tên ông V do giá đất ngày càng tăng trong khi bà lại tiến hành thủ tục để chuyển nhượng cho những thửa đất liền kề. Mặt khác, trong quá trình đang tranh chấp, bà Đ đã lập di chúc cho con gái phần diện tích đất đang tranh chấp này, đã thể hiện ý chí không thiện chí của bà trong việc thực hiện hợp đồng. Do đó, Hội đồng xét xử nhận định bà Đ hoàn toàn có lỗi trong vụ việc này.

Theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất bỏ tấc hồ sơ xin giải quyết tranh chấp do Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Đo đạc Bản đồ Hoàng Thịnh lập ngày 28/02/2019, đã được kiểm tra nội nghiệp ngày 04/4/2019, diện tích thực tế tranh chấp là 143,8m². Tại thời điểm giao kết hợp đồng giấy tay, giá chuyển nhượng là 35.000.000đ, phía ông V đã thanh toán cho bà Đ số tiền 30.000.000đ, tương đương 85,71% giá trị hợp đồng. Tại biên bản định giá ngày 25/9/2020, Hội đồng định giá xác định giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp tại thời điểm xem xét là $1.600.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 143,8\text{m}^2 = 230.080.000\text{đ}$. Ông V đã thanh toán 85,71% tương đương giá trị đất tại thời điểm là $230.080.000\text{đ} \times 85,71\% = 197.201.568\text{đ}$. Vì bà Đ có lỗi hoàn toàn nên phía bà Đ phải có trách nhiệm trả lại cho ông V số tiền là 197.201.568đ khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 xác định: Phần diện tích đất tranh chấp này mẹ bà là bà Đ đã lập di chúc cho bà nên bà thay mặt mẹ bà hoàn toàn chịu trách nhiệm về quyền và nghĩa vụ khi có quyết định của Tòa án. Hội đồng xét xử nhận thấy; di chúc ngày 03/8/2017, tại Văn phòng Công chứng T giữa bà Đ và bà T2 chưa có hiệu lực theo quy định tại Điều 643 Bộ luật dân sự năm 2015; nên phần diện tích đất trên vẫn thuộc quyền quản lý sử dụng của bà Đ; Tòa án cần buộc bà Đ có trách nhiệm hoàn trả số tiền 197.201.568đ cho ông V là phù hợp.

[3] Số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản do nguyên đơn nộp, tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử nghi nhận và không xét.

[4] Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Do yêu cầu tuyên bố vô hiệu và hủy Hợp đồng mua bán giấy tay ngày 13/01/2008 của nguyên đơn được chấp nhận và các bên đồng ý thỏa thuận tại phiên tòa nên các bên phải chịu 50% án phí dân sự không có giá ngạch.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với nghĩa vụ thanh toán số tiền 197.201.568đ

Bị đơn bà Đ thuộc trường hợp người cao tuổi; 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, Hội đồng xét xử quyết định miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và không có giá ngạch cho bà Đ.

[5] Về phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên Tòa về việc giải quyết vụ án: Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi kiến nghị Tòa án khắc phục vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự, là phù hợp, Hội đồng xét xử nghi nhận. Về nội dung vụ án; xét thấy đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 122, 124, 127, 134, 137, 688, khoản 2 Điều 689, Điều 692 của Bộ luật Dân sự 2005;
- Căn cứ Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003;
- Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Căn cứ Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30, Điều 31 và Điều 32 của Luật thi hành án dân sự (đã sửa đổi bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự

Tuyên bố Hợp đồng sang nhượng đất bằng giấy tay ngày 13/01/2008 giữa các bên về việc chuyển nhượng phần diện tích đất khoảng 150m² (diện tích thực tế 143,8m²), loại đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa 38, tờ bản đồ số 50; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số AC 965566, sổ vào sổ cấp giấy H00644/01 ngày 21/9/2005 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Đ là vô hiệu.

Hủy bỏ Hợp đồng sang nhượng đất bằng giấy tay ngày 13/01/2008 giữa các bên về việc thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất trên.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn về việc xử lý hậu quả khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Quốc V số tiền là 197.201.568đ (một trăm chín mươi bảy triệu hai trăm lẻ một nghìn năm trăm sáu mươi tám đồng), thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà Đ có trách nhiệm trả lãi cho ông V với mức lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền được xác định theo sự 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 năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả, kể từ ngày ông V có đơn yêu cầu thi hành án.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Lê Quốc V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 150.000đ (một trăm năm mươi nghìn đồng); nhưng căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 875.000đ (tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0033701 ngày 18/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C; ông V được hoàn lại số tiền 725.000đ (bảy trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

- Bà Đ được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 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:

- TAND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND H. Củ Chi;
- Chi cục THA Dân sự H. C;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ.

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

(Đã ký)

Hà Thị Xuân Lan