

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN Đ
TỈNH ĐIỆN BIÊN**

1
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc

Bản án số: 03/2021/DS-ST

Ngày 23/7/2021

V/v: "yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
vô hiệu;"

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐIỆN BIÊN, TỈNH ĐIỆN BIÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bạc Thị Liên

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Tòng Văn Hưng và bà Lò Thị Vinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ tham gia phiên tòa: Ông Trần Hồng Dương, Kiểm sát viên.

Ngày 23/7/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Điện Biên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 40/2020/TLST - DS ngày 21/7/2020 về việc "***Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu***" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2021/QĐST-DS ngày 22/6/2021 và quyết định hoãn phiên tòa số 04 ngày 07/7/2021 giữa các đương sự:

1/Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình K, sinh năm 1954. Đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn 5 xã P, huyện Đ, tỉnh Điện Biên. (có mặt)

2/Bị đơn: Ông Hoàng Văn B, sinh năm 1983, bà Đinh Thị T, sinh năm 1985. Nơi ĐKKHKT: Xóm Đ - P, xã M, huyện P, tỉnh H. Hiện đều trú tại: Bản Ch, xã S, huyện Đ, tỉnh Đ. Bị đơn Hoàng Văn B hiện đang chấp hành án tại Nhà tạm giữ Công An huyện Đ, tỉnh Điện Biên.(có đơn xin xét xử vắng mặt). Bà Đinh Thị T vắng mặt tại nơi cư trú.

3/ Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Lò Thị H, sinh năm 1965, địa chỉ: Bản C, xã S, huyện Đ, tỉnh Điện Biên. (có mặt)

3.2. Chị Lò Thị P, sinh năm 1989. Địa chỉ: Bản Y, xã S, huyện Đ, tỉnh Điện Biên.(có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.3. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị M địa chỉ: Thôn 3 xã P, huyện Đ tỉnh Điện Biên. (xin xét xử vắng mặt)

3.4. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1957 trú tại: Thôn 5 xã P, huyện Đ, tỉnh Điện Biên. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+Trong đơn khởi kiện đề ngày 14/7/2020, và bản tự khai ngày 31/7/2020 tại tòa án nguyên đơn ông Nguyễn Đình K trình bày:

Ngày 28/7/2004 tôi có mua mảnh đất của ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1970 địa chỉ Thôn 3 xã P, huyện Đ. Mảnh đất này ông T mua của bà Lù Thị H. Sinh năm 1965 trú tại bản C, xã S vào tháng 6 năm 2001. Diện tích mảnh đất 536 m² gồm các thửa 1271,1272 (Tờ bản đồ 49d), 1274 (Tờ bản đồ 49b) địa chỉ thửa đất tại bản Chiềng X, xã S, huyện Đ. Hai bên có giấy tờ mua bán đất viết tay mua của ông T giá 19.000.000đ sau đó tôi xây tường bao trồng cây ăn quả. Tiền mua đất của ông T tôi đã trả đủ. Đầu năm 2013 vợ chồng Hoàng Văn B và Đinh Thị T có đến ở nhờ sau đó mượn làm lò ấp nở trứng gà từ năm 2013 đến ngày 29/11/2018. Tôi cho ở và chỉ thỏa thuận bằng miệng với hai vợ chồng Bình, Tuyên. Sau đó vợ chồng B -T có hỏi mua lại mảnh đất trên của tôi với giá 63.000.000đ vào đầu năm 2013 và xin nợ đến ngày 31/12/2018 sẽ trả cả gốc và lãi thành tiền là 100.000.000đ. Tôi chỉ đồng ý bán nếu ông B trả đủ tiền thì mới làm thủ tục sang tên. Cả hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng với nhau không làm hợp đồng mua bán, không thu tiền thuê đất, hạn đến 30/12/2018 sẽ trả lại và không có giấy tờ vay nợ và không có người làm chứng. Sau đó ông B và bà T không trả tôi tiền mua đất. Vợ chồng B, T đã lừa dối tôi không trả tiền đất. Đến ngày 31/12/2018 khi ra UBND xã S thì tôi phát hiện ra toàn bộ diện tích đất đã được sang tên cho vợ chồng B -T do: Ngày 29/11/2018 vợ chồng B -T tự làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Lù Thị H sau đó được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CP 025119 diện tích 336 m² đất ở và số: CP025120 diện tích 200 m² đất vườn do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Điện Biên cấp ngày 17/01/2019. Tôi K đã kiện ra xã S huyện Đ nhưng ông Hoàng Văn B và bà Đinh Thị T không đồng ý trả đất cũng không trả tiền mua đất và không đến hòa giải tại xã. Vì vậy nên tôi kiện yêu cầu Tòa án huyện Đ giải quyết vấn đề sau đây:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/11/2018 giữa bà Lù Thị H và ông Hoàng Văn B và bà Đinh Thị T đều trú tại: Bản Ch, xã S, huyện Đ, diện tích 536 m² tờ bản đồ 49b, 49d (các thửa 1271,1272,1274) địa chỉ thửa đất tại: Bản Chiềng X, xã S, huyện Đ, tỉnh Điện Biên **vô hiệu**". Do lừa dối bà H không biết chữ bảo bà H ký tên trong hợp đồng bán đất làm ảnh hưởng đến quyền lợi của tôi.

2. Tôi yêu cầu Hoàng Văn B và Đinh Thị T trả lại đất cho tôi do hợp đồng mua đất bằng miệng năm 2013 không trả tiền mua đất cho tôi.

+ *Tại đơn trình bày đề ngày 23/7/2020, bản tự khai ngày 23/7/2020, Biên bản lấy lời khai ngày 23/7/2020 cùng biên bản lấy lời khai ngày 15/12/2020 ông Hoàng Văn B bị đơn trình bày:*

Đầu năm 2013 vợ chồng tôi từ quê H lên Đ do quen biết và đến ở nhờ trên đất nhà ông Nguyễn Đình K tại thôn 5, xã P, huyện Đ làm lò ấp trứng gà và lò sấy long nhãn sau đó chúng tôi mua lại của ông K với giá 63.000.000đ tổng diện tích 536 m² gồm các thửa 1271, 1272 (Tờ bản đồ 49d), thửa 1274 (Tờ bản đồ 49b) địa chỉ thửa đất tại bản C, xã S, huyện Đ. Hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng không có giấy tờ mua bán đất và thống nhất cho chúng tôi nợ lại tiền mua đất theo lãi suất ngân hàng 1,5% trên tháng. Năm 2013 tôi đã trả ông K 13.000.000đ tiền gốc còn 50.000.000đ nợ đến hết năm 2018 tính cả gốc và lãi theo lãi suất ngân hàng. Khoản tiền lãi từ năm 2013 đến năm 2018 tôi đã trả biên bản và giấy nợ tiền do ông Kiên giữ, còn số tiền gốc 50.000.000đ tôi chưa trả được. Đến ngày 29/11/2018 vợ chồng tôi có làm hợp đồng chuyển nhượng đất với bà Lù Thị H là do địa chính xã bảo phải có chữ ký bà H là chủ đất cũ. Để hợp thức hóa việc mua đất, bản thân tôi cũng không biết ông K mua đất của bà H. Tôi đến nhà nhờ bà H ký tên do không biết chữ bảo ký tên trong hợp đồng thì bà ký. Tôi cũng không trả tiền 56.000.000đ như trong nội dung bản hợp đồng và cũng không mua đất của bà H. Vợ chồng tôi đã sử dụng miếng đất từ năm 2013 đến tháng 3 năm 2019. Sau khi được cấp giấy chứng nhận một thời gian thì tôi làm ăn thua lỗ nợ nần hiện đang phải chấp hành án tại nhà tạm giữ Công an huyện Đ. Nay ông K đòi đất tôi sẽ cố gắng bảo người nhà thu xếp trả tiền gốc 50.000.000đ cho ông K còn tiền lãi xin ông K bớt cho. Nếu ông K không đồng ý đề nghị Tòa giải quyết theo pháp luật. Hiện tôi đang trong trại giam còn vợ tôi không rõ tung tích hiện đang ở đâu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không biết ở đâu tôi không giữ. Mọi giao dịch chủ yếu do tôi thực hiện nên tôi xin chịu trách nhiệm. Hiện tôi đang trong trại giam xin Tòa cho tôi xin vắng tại các buổi xem xét thẩm định hòa giải và xét xử vắng mặt.

+ *Tại bản tự khai ngày 04/8/2020, Biên bản lấy lời khai ngày 04/8/2020 tại Tòa án bà Lù Thị H trình bày:*

Ngày 30/6/2001 tôi có bán cho ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1970 ở thôn 3, xã P, huyện Điện B tích mảnh đất 536 m² gồm các thửa 1271, 1272 (Tờ bản đồ 49d), 1274 (Tờ bản đồ 49b) địa chỉ thửa đất tại bản C, xã S, huyện Đ. Diện tích nằm trong sổ đỏ của tôi được cấp giấy chứng nhận ngày 24/11/1997. Hai bên có giấy tờ mua bán đất viết tay thống nhất giá 2.000.000đ như ghi trong giấy chuyển nhượng có chứng thực của UBND xã S tôi và ông T đã giao nhận tiền đầy đủ. Sau đó thấy ông K bảo mua lại từ ông T giá chuyển nhượng thế nào tôi không biết do từ năm 2007 tôi đi cải tạo ở trại giam nên đến ngày 30/4/2012 tôi mới về. Năm 2013 thấy vợ chồng B- T đến ở trên miếng đất tôi đã bán và làm trang trại chăn nuôi ấp nở trứng gà từ năm 2013 đến năm 2020. Ngày 29/11/2018 thấy vợ chồng

B- T đến nhà tôi mượn sổ đất của tôi và nhờ tôi ký vào hồ sơ giấy tờ. Tôi không biết đọc do ông B - T bảo nhờ ký tên không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của tôi nên tôi ký và tin rằng ông Kiên đã bán cho vợ chồng B -T, sự việc cụ thể do ông Bình lừa tôi. Thực tế tôi không được nhận 56.000.000đ như trong bản hợp đồng cũng không bán đất cho vợ chồng B - T, bảo nhờ tôi ký thì tôi ký, bảo tôi cho mượn sổ đỏ thì tôi cho mượn tôi không biết đọc. Tôi chỉ bán đất cho ông T thôi. Mong Tòa xem xét, việc mua bán giữa Tôi và ông T đã xong.

+ *Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/12/2020 và ngày 26/6/2021 tại Thôn 3, xã P, huyện Đ ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị M trình bày:*

Ngày 30/6/2001 tôi có mua miếng đất của bà Lù Thị H sinh năm 1965 ở bản C, xã S, huyện Điện Biên Điện tích mảnh đất 536 m² gồm 1271, 1272 (Tờ bản đồ 49d), 1274 (Tờ bản đồ 49b) địa chỉ thửa đất tại bản C, xã S, huyện Đ. Diện tích nằm trong sổ đỏ bà H được cấp giấy chứng nhận ngày 24/11/1997. Hai bên có giấy tờ mua bán đất viết tay thống nhất như ghi trong giấy chuyển nhượng giá là 2.000.000đ. Tôi và bà H không làm thủ tục sang tên tại văn phòng đăng ký đất đai. Ngày 28/7/2004 tôi bán lại miếng đất cho ông K giá 19.000.000đ có làm giấy tờ mua bán viết tay với nhau không đi công chứng chứng thực. Sau đó tôi nghe Hoàng Văn B nói lại là mua lại miếng đất của ông K số tiền là 63.000.000đ mua tháng nào thì tôi không biết.

Tôi với bà H, ông K không làm giấy tờ sang tên đổi chủ được do bà H không có nhà. Việc mua bán giữa tôi và bà H, tôi và ông K đã xong đã nhận đủ tiền nên việc ông K bán lại cho vợ chồng B - T vợ chồng chúng tôi không còn liên quan. Mọi giao dịch với ông K và bà H do tôi thực hiện vợ tôi chỉ nghe tôi nói lại. Vợ chồng tôi bận làm ăn không có thời gian đến Tòa án đề nghị Tòa xem xét các buổi làm việc và phiên xử án chúng tôi xin vắng không đến Tòa vì không còn liên quan.

+ *Tại biên bản lấy lời khai ngày 04/3/2021 tại Tòa án chị Lù Thị P sinh năm 1989 (con gái bà H) trình bày:*

Tôi là con gái mẹ H do bố tôi ông Lù Văn V đã mất năm 1996 nên tôi ở cùng mẹ từ bé do hoàn cảnh khó khăn mẹ tôi bán đất cho ông T ở thôn 3, xã P tôi nghe bảo vậy giờ Tòa triệu tập tôi, tôi đồng ý với ý kiến của mẹ tôi đất là của bố mẹ, việc bà bán đất tôi không có ý kiến gì. Việc ông Kiên kiện vợ chồng Bình-Tuyên tôi không liên quan. Tôi bận đi làm thuê ở B nên xin tòa cho tôi vắng mặt.

+ *Tại bản tự khai ngày 04/3/2021 tại Tòa án bà Nguyễn Thị X sinh năm 1957 (vợ ông K) trình bày:*

Ngày 28/7/2004 ông K là chồng tôi có mua mảnh đất của ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1970 địa chỉ Thôn 3 xã P, huyện Đ. Mua bán giá bao nhiêu tôi không biết mọi giao dịch do ông K thực hiện tôi không biết. Khoảng đầu năm 2013 anh Hoàng Văn B và Đinh Thị T đến gặp ông K xin làm lò ấp gia cầm và mua lại mảnh đất trên. Việc mua bán giữa ông K và B- T tôi không tham gia ông K khác giao

dịch tiền cũng không có trả và không đưa tiền cho tôi, bản thân tôi không liên quan đến 2 bản hợp đồng mua bán đất của ông K và ông T và ông K với B -T tôi bận việc nên đề nghị Tòa cho tôi xin vắng tại các buổi làm việc và phiên xét xử.

Tại biên bản xác minh do cơ quan điều tra thu thập ngày 11/9/2019 trong vụ án hình sự và biên bản xác minh do Tòa án thu thập tại bản C, xã S, huyện Đ ngày 05/8/2020 cho thấy bà Đinh Thị T không có mặt tại nơi đăng ký thường trú và nơi cư trú.

Tại bản báo cáo giải quyết của Ủy ban nhân dân xã S đối với kiến nghị của ông K gửi UBND huyện Đ ngày 26/4/2019 có ghi:

Từ tháng 8/2018 đến tháng 11/2018 không thấy ông K có ý kiến gì về tranh chấp đất đai với UBND xã. Ngày 20/11/2018 UBND đã tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng đất giữa bà Lù Thị H và ông Hoàng văn B và bà Đinh Thị T. Quá trình hoàn thiện giao dịch mua bán làm thủ tục cho 2 hộ bà H và ông B, UBND xã S không nhận được bất cứ đơn khiếu nại gì liên quan đến tranh chấp thửa đất, đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Sau khi ông B được cấp giấy chứng nhận đến ngày 03/03/2019 mới thấy đơn khiếu nại của ông K. Ngày 02/4/2019 UBND xã đã mời các hộ đến giải quyết nhưng ông B và bà T vắng mặt và hiện tại đã rời khỏi nơi cư trú. UBND xã đã hoàn thiện thủ tục để ông K chuyển lên Tòa giải quyết.

Hội đồng thẩm định đã tiến hành xem xét tại chỗ lần 1 đối với toàn bộ diện tích 336m² gồm thửa 1274 tờ bản đồ 49b. Kết quả xem xét tại chỗ như sau: Phía Đông giáp với đất nhà bà H có độ dài 26,1m; phía Tây giáp với con đường đất thôn bản dài 26,1m; phía Bắc giáp đất ông H chiều dài 13,40 m; phía Nam giáp đất bà H chiều dài 11,6 m.

Hội đồng đã tiến hành xem xét tại chỗ lần 2 đối với toàn bộ diện tích 200m² gồm các thửa 1271, 1272 tờ bản đồ 49d. Kết quả xem xét tại chỗ như sau: Phía Đông giáp với đất ông H có độ dài 13,4m; phía Tây giáp với đất bà H, dài 12,0m; phía Bắc giáp đất ông H chiều dài 15,4 m; phía Nam giáp đất bà H chiều dài 11,6 m.

Hiện trạng trên đất còn một móng nhà kho tạm đã sụp đổ hoàn toàn tường xây xung quanh chỉ còn lại phần móng nhà hiện không còn giá trị sử dụng ngoài ra không có tài sản gì trên đất. Toàn bộ diện tích đất đã được sang tên Hoàng Văn B và Đinh Thị T, hiện ông K đang tạm quản lý sử dụng làm vườn.

Hiện trạng đất không cũng như diện tích các thửa qua xem xét thẩm định tại chỗ vẫn đúng như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Hoa và so với diện tích tại hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận đã cấp cho vợ chồng B - T vẫn còn đủ 536m².

Việc xem xét thẩm định được thực hiện một cách khách quan, các đương sự và người quan liên quan cùng các chủ giáp danh đã nhất trí với kết quả đo đạc không có thắc mắc gì.

Tại phiên Tòa: Ông K vẫn giữ nguyên quan điểm yêu cầu Tòa Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và vợ chồng B- T ngày 29/11/2018 là vô hiệu. Yêu cầu vợ chồng B- T trả lại đất theo hợp đồng bằng miệng năm 2013 do không trả tiền đất đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Tại phiên tòa: Vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu: Về tố tụng: Không vi phạm tố tụng, thực hiện đầy đủ theo quy định của pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 156; Điều 217, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Điều 121; Điều 122; Điều 127; Điều 134; Điều 302; Điều 305; Điều 410; 425 khoản 1 Điều 701 Bộ luật dân sự năm 2005;

Điều 127; Điều 131; Điều 407; Điều 429 Bộ Luật Dân sự năm 2015; Điểm a, d khoản 3 Điều 167 và khoản 3 Điều 188; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 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, lệ phí Tòa án

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình Kiên: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/11/2018 giữa bà Lù Thị Hoa và ông Hoàng Văn B bà Đình Thị T là vô hiệu

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng miệng giữa ông ông Nguyễn Đình K và Hoàng Văn B năm 2013 vô hiệu.

Buộc ông B trả lại diện tích đất tích 536m² đã mua ông cho ông K. Ông K có quyền sử dụng và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan quản lý đất đai. Không chấp nhận việc ông Bình đã trả 13.000.000đ tiền mua đất cho ông K do không đủ căn cứ.

Tại phiên tòa ông Nguyễn Đình K tự nguyện nộp tiền chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tại tranh tụng tại phiên tòa và trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các đương sự tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Đây là quan hệ Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Đối tượng của hợp đồng là đất cũng như địa chỉ của các đương sự trong vụ kiện đều ở bản C, xã S, huyện Đ, tỉnh Điện Biên. Do vậy vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án huyện Đ theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS năm 2015 và khoản 1 Điều 203 Luật đất đai.

- *Về sự vắng mặt của các đương sự*:

Tại phiên tòa ông Nguyễn Đình K, bà H có mặt. Ông B có đơn xin xét vắng mặt. Đối với bà Đinh Thị T đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án liên quan đến việc xét xử vụ án nhưng bà T vẫn không đến tham gia phiên tòa. Những người liên quan đều xin vắng mặt nên cần áp dụng khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử.

[2] Về thời hiệu khởi kiện và áp dụng pháp luật: Năm 2001 bà H bán đất cho ông T, năm 2004 ông T bán lại cho ông K, năm 2013 ông K bán đất cho vợ chồng Hoàng Văn B Ngày 29/11/2018 ông B làm hợp đồng chuyển nhượng với bà H. Tháng 12/2018 xảy ra tranh chấp: Xét thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm ông K làm đơn kiện ra xã S không thành nên đến ngày 14/7/2020 ông đã có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 thì ông Kiên khởi kiện vụ án đang trong thời hiệu quy định. Tòa án sẽ áp dụng các quy định của BLDS 2005, 2015 và luật tố tụng 2015, luật đất đai năm 2013 để giải quyết tranh chấp.

[3] Về nội dung:

[3.1]. *Về yêu cầu của nguyên đơn*:

Ngày 28/7/2004 ông K có mua mảnh đất của ông Nguyễn Văn T với giá 19.000.000đ, tiền mua đất của ông T ông K đã trả đủ. Mảnh đất này ông T mua của bà Lù Thị H. Sinh năm 1965 trú tại bản C, xã S vào tháng 6 năm 2001. Diện tích mảnh đất là 536m² gồm các thửa 1271, 1272 (Tờ bản đồ 49d), 1274 (Tờ bản đồ 49b), địa chỉ thửa đất tại bản C, xã S, huyện Đ. Hai bên có thỏa thuận có giấy tờ mua bán đất viết tay sau đó ông K xây tường bao trồng cây ăn quả. Năm 2013 do mối quan hệ quen biết và làm ăn với nhau vợ chồng chồng Hoàng Văn B và Đinh Thị T từ quê lên có đến ở nhờ sau đó mượn làm lò ấp nở trứng gà từ năm 2013 đến ngày 29/11/2018. Sau đó vợ chồng B -T có hỏi mua lại của ông K với giá 63.000.000đ và xin nợ đến ngày 31/12/2018 sẽ trả cả gốc và lãi thành tiền là 100.000.000đ. Ông K chỉ đồng ý bán nếu ông B trả đủ tiền thì mới làm thủ tục sang tên. Cả hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng với nhau không làm hợp đồng mua bán, không thu tiền thuê đất, hạn đến 30/12/2018 sẽ trả lại và không có giấy tờ vay nợ và không có người làm chứng. Sau đó ông B và bà T không trả ông K tiền mua

đất. Để hợp thức hóa hợp đồng mua bán đất bằng miệng giữa ông B và ông K: Ngày 29/11/2018 ông B đã tự lập hợp đồng chuyển nhượng ký kết giữa bà Hoa và ông B bà T đăng ký sang tên tại UBND nên ông kiện yêu cầu tuyên bố Hợp này vô hiệu do lừa dối H không biết chữ bảo bà H ký tên trong hợp đồng bán đất làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông.

Yêu cầu thứ 2 ông cho rằng: Vợ chồng B- T đã lừa dối ông không trả tiền đất suốt nhiều năm. Ông K chỉ đồng ý bán và làm thủ tục sang tên khi ông B trả đủ tiền. Từ đầu năm 2013 đến hết tháng 12/2018 vợ chồng B - T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán không trả tiền. Nên ông yêu cầu ông B và bà T trả lại đất.

[3.2]. Hội đồng xét xử xét về quyền sử dụng đất của ông K cho thấy:

Việc ông K có mua mảnh đất của ông Nguyễn Văn T với giá 19.000.000đ, tiền mua đất của ông T, ông K đã trả đủ. Mảnh đất này ông T mua của bà Lù Thị H vào tháng 6 năm 2001 giá 2.000.000đ. Diện tích mảnh đất là 536 m² gồm các thửa 1271, 1272 (Tờ bản đồ 49d), 1274 (Tờ bản đồ 49b), địa chỉ thửa đất tại bản C, xã S, huyện Điện Biên. Bà H và ông T có lập văn bản mua bán có chứng thực của UBND xã S. Ông K và ông T lập văn bản mua bán nhưng chưa chứng thực của UBND xã S.

Như vậy: Việc mua bán đất giữa ông T bà H, ông K là có thật và đã trả đủ tiền cho nhau. Giao dịch dân sự này có lập văn bản nhưng vi phạm về hình thức chưa công chứng chứng thực nhưng các bên đã thực hiện hết nghĩa vụ trong giao dịch. Thì tòa án công nhận giao dịch đó. Căn cứ điểm b.3, tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 và căn cứ Điều 129/ BLDS 2015. Thì ông K có quyền sử dụng tích 536 m² gồm các thửa 1271, 1271, 1274 tờ bản đồ 49d- 49b địa chỉ thửa đất tại bản C, xã S, huyện Điện B. Việc này ông T và bà H đều thừa nhận. Như vậy ông K có quyền sử dụng định đoạt và có quyền kiện ông B

[3.3]. Hội đồng xét xử xét yêu cầu bị đơn: Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Hoàng Văn B đã thừa nhận do quen biết nên có đến ở nhờ trên đất nhà ông Kiên lúc đầu là thuê làm lò ấp nở trứng gà từ năm 2013 và sau đó thỏa thuận mua lại miếng đất trên của ông K vào đầu năm 2013 với giá 63.000.000đ, trả trước năm 2013 là 13.000.000đ. Ông K và ông B không làm giấy tờ mua bán chỉ thỏa thuận bằng miệng, không có người làm chứng. Chốt nợ còn 50.000.000đ tiền gốc nợ đến hết năm 2018 sẽ trả theo lãi suất ngân hàng 1,5% trên tháng. Nhưng do làm ăn thua lỗ nên chưa trả được. Sau đó ông Bình có ý định sang tên mảnh đất để vay vốn ngân hàng về sẽ trả ông K. Nên đã đến nhà bà bảo bà H chủ đất cũ ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/11/2018. Bà H do không biết chữ không biết đọc ký tên. Thực tế không mua đất của bà H. Mọi giao dịch do bản thân ông B khác thực hiện vợ hiện không rõ tung tích. Nay ông K đòi đất thì tôi xin trả tiền

gốc còn tiền lãi xin ông K bớt còn nếu ông K không đồng ý được thì xử lý theo quy định pháp luật.

[3.4]. Về yêu cầu thứ nhất của ông K: Đối với bản hợp đồng ngày 29/11/2018.

Về hình thức bản hợp đồng ngày 29/11/2018 đã ký kết giữa bà H và ông B bà T là đúng về hình thức nhưng nội dung bản hợp đồng là không đúng, không phù hợp với thực tế: Bà H và ông B và T không mua bán đất với nhau như nội dung ghi trong bản hợp đồng, giá tiền 56.000.000đ trong bản hợp đồng là không có thực. Bà H không biết chữ không biết đọc ông B bảo bà H là chủ đất ký tên không ảnh hưởng đến quyền lợi bà H nên bà ký tên. Bản thân ông B cũng thừa nhận lừa bà H vì mục đích để làm thủ tục hợp pháp hóa đăng ký sang tên, chứng thực tại UBND để hợp thức việc mua đất bằng miệng giữa ông K và ông B năm 2013.

Bà H cũng thừa nhận có việc cho B - T mượn sổ đất và do vợ chồng B Tuyên đến nhà bảo nhờ ký thì ký tên do không biết chữ, không biết nội dung nên đã ký. Thực chất không được nhận tiền từ ông B và không bán đất cho ông B và bà T: Căn cứ Điều 127; 407/BLDS 2015 đủ căn cứ tuyên bố hợp đồng vô hiệu do lừa dối do vi phạm nội dung không có thực.

[3.5]. Đối với yêu cầu thứ 2 việc mua bán đất bằng miệng vào đầu năm 2013 được cả nguyên đơn ông K và bị đơn ông B thừa nhận: Hai bên không lập văn bản chỉ thỏa thuận bằng miệng. Giao dịch này đã vi phạm quy định về hình thức giao dịch dân sự: Theo điểm a, d khoản 3 Điều 167 và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định: Hợp đồng chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, cho thuê, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải được công chứng chứng thực, được thực hiện tại UBND cấp xã và phải đăng ký tại cơ quan đăng lý đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Như vậy căn cứ khoản 2 Điều 122/BLDS 2005 về hình thức giao dịch này không tuân thủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch nên bị vô hiệu theo Điều 124; 127; 134/ BLDS 2005.

Hơn nữa trên thực tế ông B và bà Tu đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với ông K vì trên thực tế bản thỏa thuận hợp đồng mua bán đất bằng miệng giữa ông K và ông B vào đầu năm 2013 với giá 63.000.000đ chốt nợ đến hết ngày 31/12/2018 ông B phải trả đủ tiền mua đất cả gốc và lãi theo lãi ngân hàng. Ông K chỉ đồng ý bán khi ông B trả đủ tiền thì mới làm thủ tục sang tên theo qui định của pháp luật. Nếu không thì trả lại đất như đã thỏa thuận. Nhưng đến thời điểm hiện tại trước khi xét xử ông B cũng không trả được khoản tiền nào mặc dù khai đã trả 13.000.000đ tiền gốc năm 2013, nhưng không cung cấp được bất cứ giấy tờ nào chứng minh. Ông K thừa nhận ông B chưa có tiền trả. Như vậy ông B đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng, chậm thực hiện nghĩa vụ

tại Điều 425/BLDS 2005 ông Kiên có quyền hủy bỏ hợp đồng. Theo Điều 302, 305 701/BLDS năm 2005 qui định trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ dân sự, chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự và vi phạm nghĩa vụ bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. (bên nhận chuyển nhượng phải trả đủ tiền, đúng thời hạn và đúng phương thức như đã thỏa thuận).

Vì vậy căn cứ vào các Điều 124; 127; 134, 410, 425 /BLDS 2005: Tuyên hợp đồng bằng miệng năm 2013 giữa ông Kiên và ông Bình vô hiệu do vi phạm qui định về hình thức, ông K có quyền hủy bỏ hợp đồng do ông B vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

[4]. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu tại Điều 131, Điều 427/BLDS 2015. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền nghĩa vụ dân sự các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nếu không trả được bằng vật thì thanh toán bằng tiền. Khi hợp đồng bị hủy bỏ các bên không phải thực hiện nghĩa vụ như đã thỏa thuận.

Đối với bản hợp đồng bằng văn bản ngày 29/11/2018 do lừa dối không có thực, mục đích để hợp thức hóa thủ tục sang tên đối với giao dịch mua bán đất bằng miệng năm 2013 giữa ông B và ông K. Nên không có việc giao tiền và giao đất. Đối với hợp đồng bằng miệng năm 2013 giữa ông B và ông K, ông K đã giao đất ông B và bà T đã ở từ năm 2013 đến năm 2019, nhưng ông B chưa giao tiền. Do vậy buộc ông B và bà T phải trả lại diện tích đất 536m² cho ông K. Còn việc ông B khai đã trả 13.000.000đ tiền mua đất năm 2013 còn nợ 50.000.000đ không có căn cứ nên HĐXX không chấp nhận. Ông K có nghĩa vụ hoàn thiện thủ tục hành chính về quyền sử dụng đất theo Luật đất đai tại cơ quan có thẩm quyền.

[5] Tại phiên tòa Vị đại diện Viện kiểm sát đưa ra đề nghị Hội đồng xét xử xét thấy là phù hợp vì vậy cần chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 156 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, do yêu cầu của ông Nguyễn Đình Kiên được chấp nhận nên ông Hoàng Văn B và bà Đinh Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của Pháp luật, tuy nhiên tại phiên tòa ông Nguyễn Đình Kiên đã tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy đây là sự tự nguyện, tự định đoạt của đương sự nên căn cứ vào Điều 5 BLTTDS năm 2015 chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 156; Điều 217; khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

Điều 121; Điều 122; Điều 127; Điều 134; Điều 302; Điều 305; Điều 410; 425 khoản 1 Điều 701 Bộ luật dân sự năm 2005;

Điều 127; Điều 131; Điều 407; Điều 429 Bộ Luật Dân sự năm 2015; Điểm a, d khoản 3 Điều 167 và khoản 3 Điều 188; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 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, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Đình K.
2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29 tháng 11 năm 2018 giữa bà Lù Thị H và ông Hoàng Văn B và bà Đinh Thị T vô hiệu.
3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng miệng năm 2013 giữa ông Nguyễn Đình K và ông Hoàng Văn B và bà Đinh Thị T vô hiệu.
4. Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Hoàng Văn B và bà Đinh Thị T trả lại cho ông Nguyễn Đình K diện tích đất 536m², địa chỉ tại bản Ch, xã S, huyện Đ, tỉnh Điện Biên; diện tích đất có vị trí tứ cận như sau (có sơ đồ cụ thể kèm theo):

Đất ở diện tích 336m² gồm thửa 1274 tờ bản đồ 49b; Phía Đông giáp với đất nhà bà H có độ dài 26,1m; phía Tây giáp với con đường đất thôn bản dài 26,1m; phía Bắc giáp đất ông H chiều dài 13,40 m; phía Nam giáp đất bà H chiều dài 11,6 m.

Đất vườn diện tích 200m² gồm các thửa 1271, 1272 tờ bản đồ 49d. Phía Đông giáp với đất ông H có độ dài 13,4m; phía Tây giáp với đất bà H dài 12,0m; phía Bắc giáp đất ông H chiều dài 15,4 m; phía Nam giáp đất bà H chiều dài 11,6 m.

Ông K có nghĩa vụ hoàn thiện thủ tục hành chính về quyền sử dụng đất theo Luật đất đai tại UBND cấp có thẩm quyền.

5. Án phí: Ông Nguyễn Đình K tự nguyện nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông K đã nộp đã nộp 300.000đ, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2016/0003477 ngày 21/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

6. Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Đình K tự nguyện nộp tiền chi phí tố tụng (Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và trích đo) là 5.426.000đ (*Năm triệu bốn trăm hai mươi sáu nghìn đồng*), ông K đã nộp đủ số tiền chi phí tố tụng.

7. Về quyền kháng cáo:

Ông Nguyễn Đình K có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (Ngày 23/7/2021)

Ông B và bà T có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án hoặc bản án được niêm yết công khai tại nơi cư trú theo quy định của pháp luật.

Bà Lù Thị H có quyền kháng cáo phần bản án có liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo phần bản án liên quan đến quyền lợi nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Điện Biên;
- VKSND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự; Người liên quan;
- Lưu HS, DS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Bạc Thị Liên