

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỦY NGUYÊN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 39/2022/DS-ST
Ngày 20-9-2022
V/v giải quyết hậu quả hợp đồng
vô hiệu

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỦY NGUYÊN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Bùi Thúy Mở

Ông Bùi Đức Khoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Thanh Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 38/2021/TLST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2021 về tranh chấp giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2022/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 6 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 70/2022/QĐST- **DS** ngày 06 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đinh Thị Đ; nơi cư trú: Số 22, phường S, quận H, Hải Phòng. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đinh Thị Đ1, sinh năm 1963; nơi cư trú: Thôn V, xã Q, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng, là đại diện theo ủy quyền; có mặt.

- Bị đơn: Ông Đ2àn Văn S, bà Diệp Thị H; cùng nơi cư trú: Thôn Ch, xã B, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt. **Có** đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đinh Thị Đ2, sinh năm 1959; nơi cư trú: Thôn Đ, xã Q, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng; Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bà Đinh Thị Đ1, sinh năm 1963; nơi cư trú: Thôn V, xã Q, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng; Có mặt.

3. Bà Đinh Thị Đ3, sinh năm 1965; nơi cư trú: Thôn Đ, xã Q, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng; Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Ông Đinh Văn Đ4, sinh năm 1968; nơi cư trú: Thôn Phố C, xã QQ, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng; Có mặt.

5. Chị Đinh Thị Hoa, sinh năm 1971; nơi cư trú: Tổ 2, Ấp Vi, xã L, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước; Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Hoa: Bà Đinh Thị Đ1, sinh năm 1963; nơi cư trú: Thôn V, xã Q, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng, là đại diện theo ủy quyền; có mặt.

6. Anh Đinh Văn Thịnh, sinh năm 1974; nơi cư trú: Thôn Đ, xã q, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, các bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bản án dân sự phúc thẩm số 19/2018/DS-PT ngày 31-7-2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã Quảng Thanh, huyện Thủy Nguyên chứng thực ngày 10-01-2011, số chứng thực 103, quyền số 02 đối với diện tích đất 216m² tại thửa 982, tờ bản đồ 04, thôn Vối, xã Quảng Thanh, huyện Thủy Nguyên giữa bên chuyển nhượng là ông Đ2àn Văn S, bà Diệp Thị H với bên nhận chuyển nhượng là cụ Đinh Văn Gia vô hiệu. Tách nội dung giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thành vụ kiện khác.

Năm 2020, cụ Đinh Văn Gia chết, các đồng thừa kế của cụ Gia thống nhất ủy quyền cho bà Đinh Thị Đ (con gái cụ Gia) khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết những nội dung sau:

1. Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo Bản án số 19/DS-PT ngày 31-7-2018 cụ thể yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã Quảng Thanh, huyện Thủy Nguyên chứng thực ngày 10-01-2011, số chứng thực 103, quyền số 02 đối với diện tích đất 216m² tại thửa 982, tờ bản đồ 04, thôn Vối, xã Quảng Thanh, huyện Thủy Nguyên giữa bên chuyển nhượng là ông Đ2àn Văn S, bà Diệp Thị H với bên nhận chuyển nhượng là cụ Đinh Văn Gia như sau:

- Yêu cầu ông S, bà H trả lại 280.000.000 đồng tiền cụ Gia mua đất.

- Yêu cầu ông S, bà H bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá đất hiện nay so với thời điểm chuyển nhượng, xác định toàn bộ lỗi để cho hợp đồng vô hiệu là lỗi của ông S, bà H vì trước khi hai bên mua bán, gia đình cụ Gia đã xác minh ở UBND xã và phòng Tài nguyên huyện Thủy Nguyên thì đều được trả lời thửa đất

trên là của ông S đứng tên hợp pháp. Ông S cũng xác định thửa đất trên là của ông S được các cụ cho, ông S đứng tên trong sổ mục kê của xã. Vì vậy ông S phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho cụ Gia.

2. Yêu cầu ông Đ2àn Văn S, bà Diệp Thị H trả lại 294.000.000 đồng (trong đó có số tiền 220.000.000 đồng tiền mua 174m²/390m² đất và 74.000.000 đồng tiền vay) như sau:

- Số tiền 220.000.000 đồng tiền mua 174m² đất thì yêu cầu ông S, bà H trả lại 220.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá đất so với thời điểm hiện nay.

- Số tiền 74.000.000 đồng tiền vay yêu cầu ông S bà H trả 74.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 13-9-2011 cho đến nay theo mức lãi suất cao nhất theo quy định của pháp luật

Bị đơn ông Đ2àn Văn S, bà Diệp Thị H trình bày: Không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Đ với lý do: Ông S, bà H không nhận bất cứ khoản tiền nào của bà Đ và không vay mượn tiền của bà Đ. Đối với số tiền 294.000.000 đồng ký nhận tại UBND xã Quảng Thanh, ông S, bà H có ký giấy nhận nợ ngày 13-9-2011 tại UBND xã Quảng Thanh nhưng không nhận tiền. Đối với số tiền vay ông S, bà H không vay và không biết bà Đ là ai nên không đồng ý trả.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (đứng về phía nguyên đơn) trình bày: Họ đều là con của cụ Gia, đều thống nhất ủy quyền cho bà Đ đại diện gia đình khởi kiện, đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và về việc giải quyết vụ án như sau: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng quy định của pháp luật Tổ tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; các đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 26, Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tổ tụng dân sự; Điều 122, Điều 131 Bộ luật dân sự; 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; xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 230.000.000 đồng (số tiền đã thanh toán cho bị đơn để mua đất) và giá trị chênh lệch giữa giá đất tại thời điểm hiện tại với giá đất tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng (năm 2011) đối với quyền sử dụng diện tích đất 177,43 m² (= 216m² - 38,57 m²) tại thửa đất số 982, tờ bản đồ số 04, tại thôn Vôi, xã Quảng Thanh, huyện Thủy Nguyên. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi 294.000.000 đồng (trong đó trả 220.000.000 đồng tiền mua 174 m² đất + 74.000.000 đồng tiền vay) và tiền bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá đất so với thời điểm hiện nay (đối với 174m² đất) + tiền lãi phát sinh (của số tiền vay 74.000.000 đồng). Nguyên đơn, bị đơn là người cao tuổi nên đề nghị miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn và bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tranh chấp giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hợp đồng được thực hiện tại xã Quảng Thanh, huyện Thủy Nguyên. Nên nguyên đơn có quyền yêu cầu Tòa án nơi thực hiện hợp đồng giải quyết vụ án. (điểm g khoản 1 Điều 40 BLTTDS). Vụ án được xác định là tranh chấp dân sự, thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên.

[2] Về sự có mặt của đương sự: Bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đề tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung yêu cầu khởi kiện:

[3] Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Bản án số 19/DS-PT ngày 31-7-2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Quảng Thanh, huyện Thủy Nguyên chứng thực ngày 10-01-2021, số chứng thực 103, quyền số 02 đối với diện tích đất 216m² tại thửa 982, tờ bản đồ 04, thôn Vôi, xã Quảng Thanh, huyện Thủy Nguyên giữa bên chuyển nhượng là ông Đ2àn Văn S, bà Diệp Thị H và bên nhận chuyển nhượng là cụ Đình Văn Gia là vô hiệu nhưng chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 10-01-2011 giữa cụ Gia với ông S, bà H thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng 216m² đất thổ cư với giá 280.000.000 đồng, việc thanh toán do các bên tự thực hiện. Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu ông S, bà H trả lại 280.000.000 đồng nhưng các tài liệu do nguyên đơn cung cấp và Tòa án thu thập được xác định: Các bên đã giao nhận số tiền chuyển nhượng là 230.000.000 đồng. Bà Đ1 trình bày số tiền 50.000.000 đồng cụ Gia đã giao cho ông S bà H nhưng không có tài liệu chứng minh. Ông S, bà H không thừa nhận việc hai bên có chuyển nhượng mua bán đất và giao nhận tiền. Vì vậy chỉ xác định hai bên đã thanh toán cho nhau số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 230.000.000 đồng (tương đương 177,43m² đất), còn 50.000.000 đồng chưa thanh toán (tương đương 38,57m² đất). Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự thì “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 ông Đ2àn Văn S, bà Diệp Thị H phải có trách nhiệm trả lại số tiền 230.000.000 đồng đã nhận cho cụ Đình Văn Gia.

[4] Xác định lỗi của các bên tham gia giao kết hợp đồng dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Diện tích đất 216m² thuộc thửa 982, tờ bản đồ 04, thôn Vôi, xã Quảng Thanh, huyện Thủy Nguyên. Theo sổ mục kê năm 1985, sổ đăng ký ruộng đất năm 1989 thửa đất đứng tên ông Đ2àn Văn S. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18-7-2008 ông S bà H cũng xác định là chủ sử dụng của thửa đất

trên (có nguồn gốc do cha ông để lại), ông S, bà H đã nhận tiền chuyển nhượng là 230.000.000 đồng. Như vậy ông S bà H là người có lỗi để cho hợp đồng vô hiệu nên ông S bà H phải bồi thường thiệt hại.

[5] Về thiệt hại: Thiệt hại được xác định là khoản tiền chênh lệch của giá thỏa thuận chuyển nhượng đối với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử. Tại thời điểm giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là khoảng $25 \text{ triệu đồng/m}^2 \times 177,43 \text{m}^2 = 4.435.750.000 \text{ đồng}$. Như vậy giá trị thiệt hại là $4.435.750.000 - 230.000.000 = 4.205.750.000 \text{ đồng}$. Do ông S, bà H là người có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu nên ông S bà H phải bồi thường thiệt hại là 4.205.750.000 đồng.

[5] Đối với yêu cầu ông Đ2àn Văn S, bà Diệp Thị H trả lại 294.000.000 đồng (trong đó có số tiền 220.000.000 đồng tiền mua $174 \text{m}^2/390 \text{m}^2$ đất và 74.000.000 triệu đồng tiền vay): Nguyên đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày ông S bà H đã ký giấy nhận nợ số tiền 294.000.000 đồng ngày 13-9-2011 tại UBND xã Quảng Thanh có sự chứng kiến của 3 người làm chứng. Xét giấy nhận nợ ngày 13-9-2011: Nội dung giấy nhận nợ ghi: “*bên cho vay là bà Đinh Thị Đ1, bên vay gồm ông Đ2àn Văn S bà Diệp Thị H. Bên cho vay và bên vay đã tiến hành xem xét kiểm tra lại chứng từ- biên nhận vay nợ của nhau từ năm 2008 đến năm 2010 thống nhất số nợ như sau: Từ ngày 24-10-2008 đến ngày 27-11-2010 tổng số tiền ông Đ2àn Văn S vợ Diệp Thị H đã nhận tiền vay của bà Đinh Thị Đ1 là 294.000.000 đồng*”. Như vậy theo giấy nhận nợ nêu trên, không có nội dung thể hiện cụ Gia thanh toán 220.000.000 đồng tiền mua 174m^2 đất và cho ông S, bà H vay 74.000.000 đồng. Bà Đ1 trình bày toàn bộ số tiền nêu trên là của cụ Gia thanh toán tiền mua đất và cụ Gia cho ông S, bà H vay từ nhiều lần. Cụ Gia ủy quyền cho bà đại diện gia đình để viết giấy nhận nợ nêu trên với ông S, bà H. Ông S, bà H không thừa nhận việc nhận tiền mua đất của cụ Gia là 220.000.000 đồng và vay 74.000.000 đồng. Ngoài lời khai của bà Đ1 ra không có tài liệu chứng cứ chứng minh số tiền trên của cụ Gia thanh toán tiền mua đất và cho ông S, bà H vay. Như vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc ông Đ2àn Văn S, bà Diệp Thị H trả lại 294.000.000 đồng (trong đó có số tiền 220.000.000 đồng tiền mua $174 \text{m}^2/390 \text{m}^2$ đất và 74.000.000 đồng tiền vay). Nếu việc nhận nợ như trên là đúng, bà Đ1 có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

4. Về án phí: Nguyên đơn, bị đơn là người cao tuổi nên không phải chịu án phí sơ thẩm.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35 khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 131 Bộ luật Dân sự, Nghị quyết

326/2016/NQ-UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Đ2àn Văn S, bà Diệp Thị H phải trả cho những người thừa kế của cụ Đình Văn Gia số tiền 230.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 4.205.750.000 đồng. Tổng cộng là 4.435.750.000 (*bốn tỉ, bốn trăm ba mươi bảy triệu, bảy trăm năm mươi nghìn*) đồng.

Về lãi suất chậm thi hành án: Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho đến khi thi hành án xong, bên thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền phải thi hành thì bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu ông Đ2àn Văn S, bà Diệp Thị H trả lại 294.000.000 (*hai trăm chín mươi tư triệu*) đồng.

3. Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn, bị đơn là người cao tuổi nên không phải chịu án phí sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7a, 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 thành phố Hải Phòng;
- VKSND huyện Thuỷ Nguyên;
- Chi cục THADS h. Thuỷ Nguyên;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Mai

