TOÀ ÁN NHÂN DÂNHUYỆN B
TỈNH LÀO CAI

Bản án số: 04/2020/DS - ST
Ngày 18/8/2020
"V/v tranh chấp, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồngchuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả pháp lý"

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN B, TỈNH LÀO CAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Ngô Đức Quang.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Hoàng Xuân Phú.

2. Ông Vàng Seo Say.

Thư ký phiên toà: Bà Đặng Thu Hà - Thư ký Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 18/8/2020 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 15/2020/TLST - DS ngày 15/7/2020 về việc "tranh chấp, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả pháp lý" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2020/QĐXX - ST ngày 03/8/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1. Chị Lý Tả M - sinh năm 1988.

2. Anh Chảo Láo L - sinh năm 1981.

Đều trú tại: Thôn S, xã B, huyện B, tỉnh Lào Cai. Do chị Lý Tả M là người đại diện theo giấy ủy quyền ngày 21/7/2020.

Chị Lý Tả M có mặt tại phiên tòa.

Bị đơn: 1. Bà Lý Thị H - sinh năm 1969.

2. Ông Lò A T - sinh năm 1966

Đều trú tại: Thôn 2 xã B, huyện B, tỉnh Lào Cai.

Bị đơn vắng mặt đã có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện và bản khai nguyên đơn chị Lý Tả M và anh Chảo Láo L trình bày: Ngày 24/12/2018 chị Lý Tả M đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp với bà Lý Thị H và ông Lò A T cụ thể như sau: Hộ gia đình bà Lý Thị H và ông Lò A T chuyển nhượng cho bà Lý Tả M 03 thửa đất trồng lúa nước có tổng diện tích là 1030 m^2, thửa số 70 diện tích là 455m^2 ; thửa số 71 diện tích là 205m^2; thửa số 72 diện tích là 370 m^2, đều tại tờ bản đồ số 02, vị trí các thửa đất thuộc thôn 2 xã B, huyện B, tỉnh Lào Cai, giá chuyển nhượng là 45.000.000đ *(bốn mươi lăm triệu đồng)* 03 thửa đất trên hộ gia đình bà Lý Thị H và ông Lò A T đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp quyền sử dụng đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 827308 ngày 20/7/2010. Sau khi nhận đất gia đình chị Lý Tả M sử dụng trồng lúa nước từ đó tới nay không có tranh chấp và không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Nay hộ gia đình chị Lý Tả M biết 03 thửa đất trên hộ gia đình bà Lý Thị H và ông Lò A T đã thế chấp tại tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện B, Lào Cai II để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ tiền vay, nên chị M đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và hộ gia đình bà Lý Thị H và ông Lò A T được ký kết ngày 24/12/2018 vô hiệu, yêu cầu bà Lý Thị H và ông Lò A T phải trả lại cho gia đình chị số tiền đã nhận là 45.000.000đ *(bốn mươi lăm triệu đồng)*.

Bị đơn: Qua các bản khai bà Lý Thị H và ông Lò A T đều trình bày: Ngày 24/12/2018 gia đình bà Lý Thị H và ông Lò A T có chuyển nhượng cho hộ gia đình chị Lý Tả M 03 thửa đất ruộng trồng lúa nước, vị trí tại thôn 2 xã B, huyện B đúng như nguyên đơn trình bày, 03 thửa đất trên hộ gia đình bà Lý Thị H và ông Lò A T đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2010. Năm 2013 gia đình bà Lý Thị H và ông Lò A T vay tiền ngân hàng, nên đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện B, Lào Cai II để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ. Do không có nhu cầu sử dụng nên gia đình bà Lý Thị H và ông Lò A T đã chuyển nhượng cho hộ gia đình chị Lý Tả M. Khi chuyển nhương không biết việc chuyển nhượng tài sản thế chấp là vi phạm pháp luật. Nay chị Lý Tả M và anh Chảo Láo L khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu bà Lý Thị H và ông Lò A T nhất trí.

Sau khi thu lý vụ án Tòa án tiến hành thu thập và công khai chứng cứ. Do nguyên đơn đề nghị không tiến hành hòa giải, nên đây là vụ án không tiến hành hòa giải được theo quy định tại khoản 4 Điều 207 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án đã ra quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu và nguyện vọng của mình.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, việc chấp hành

pháp luật của nguyên đơn, bị đơn kể từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đã đảm bảo đúng quy định pháp luật về tố tụng dân sự.

Căn cứ theo khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và các Điều 122, 123, 129, 131, 407, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/12/2018 giữa chị Lý Tả M và hộ gia đình bà Lý Thị H, ông Lò A T vô hiệu. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc chị Lý Tả M và anh Chảo Láo L phải trả lại cho bà Lý Thị H và ông Lò A T 03 thửa đất số 70, 71, 72, tại tờ bản đồ số 02, vị trí các thửa đất thuộc thôn 2 xã B, huyện B, tỉnh Lào Cai. Bà Lý Thị H và ông Lò A T phải liên đới trả lại cho chị Lý Tả M và anh Chảo Láo L số tiền đã nhận là 45.000.000đ *(bốn mươi lăm triệu đồng)*.

Về án phí: Căn cứ Điều 47 Bộ luật tố tụng dân sự và 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. Buộc 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 toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng dân sự: Nguyên đơn chị Lý Tả M và anh Chảo Láo L, bị đơn bà Lý Thị H và ông Lò A T đều trú tại xã B huyện B, tỉnh Lào Cai. Theo quy định tại khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết, xét xử của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai. Bị đơn bà Lý Thị H và ông Lò A T vắng mặt tại phiên tòa, đã có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung của hợp đồng: Đối với diện tích 03 thửa đất số 70; 71; 72 tờ bản đồ số 02 thuộc thôn 2 xã B huyện B, hộ gia đình bà Lý Thị H và ông Lò A T đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2010. Hộ gia đình bà Lý Thị H và ông Lò A T được quyền chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 167 và Điều 179 luật đất đai năm 2013, nhưng tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/12/2018, 03 thửa đất trên hộ gia đình bà Lý Thị H và ông Lò A T đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện B, Lào Cai II để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số101213 ngày 10/12/2013. Khi chuyển nhượng không thông báo và được sự đồng ý bằng văn bản của bên nhận thế chấp là vi phạm theo quy định tại khoản 8 Điều 320 và khoản 5 Điều 321 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Về hình thức hợp đồng: Được hai bên thỏa thuận lập thành văn bản và ký kết, có người làm chứng, nhưng không qua chứng thực hoặc công chứng và đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 502 và 503 Bộ luật dân sự và điểm a khoản 3 Điều 167 luật đất đai năm 2013. Như vậy hợp đồng trên vi phạm về hình thức.

[4] Về yêu cầu của nguyên đơn: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lý Tả M và anh Chảo Láo L về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị M và hộ gia đình bà Lý Thị H, ông Lò A T được ký kết ngày 24/12/2018 vô hiệu là có căn cứ được chấp nhận. Bởi lẽ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên ký kết vi phạm về nội dung và không theo trình tự thủ tục về hình thức hợp đồng.

[5] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn chị M và bị đơn bà Lý Thị H, ông Lò A T ký kết vô hiệu, nên hai bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận.

[6] Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự ; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH quy định về án phí, lệ phí Toà ánnhày 30/12/2016. Nguyên đơn chị Lý Tả M và anh Chảo láo L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp. Bị đơn Bà Lý Thị H và ông Lò A T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 131, khoản 8 Điều 320, khoản 5 Điều 321, Điều 407, Điều 500, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lý Tả M và anh Chảo Láo L.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/12/2018 giữa chị Lý Tả M và bà Lý Thị H, ông Lò A T vô hiệu.

2. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc chị Lý Tả M và anh Chảo Láo L trả lại cho bà Lý Thị H và ông Lò A T 03 thửa đất ruộng trồng lúa nước cụ thể: Thửa số 70 diện tích là 455m^2; thửa số 71 diện tích là 205m^2; thửa số 72 diện tích là 370 m^2, đều tại tờ bản đồ số 02, vị trí các thửa đất thuộc thôn 2 xã Bản Vược, huyện B,

tỉnh Lào Cai. Bà Lý Thị H và ông Lò A T phải liên đới trả cho chị Lý Tả M và anh Chảo Láo L số tiền 45.000.000đ *(bốn mươi lăm triệu đồng)*

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Bà Lý Thị H và ông Lò A T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 2.250.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Tổng cộng là 2.550.000 đ *(hai triệu năm trăm, năm mươi nghìn đồng)* tiền án phí. Chị Lý Tả M và anh Chảo Láo L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho chị Lý Tả M và anh Chảo Láo L 1.425.000 đ *(một triệu bốn trăm, hai mươi lăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AB/2012/0003428 ngày 14/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a 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 tỉnh;*
- *VKSND tỉnh; huyện*
- *Các đương sự 2;*
- *THADS;*
- *Lưu HS, VP.*

TM - HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà
(đã ký)

Ngô Đức Quang

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Hoàng Xuân Phú **Vàng Seo Say** **Ngô Đức Quang**

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh;*
- *VKSND tỉnh; huyện*
- *Các đương sự 2;*
- *THADS;*
- *Lưu HS, VP.*

TM - HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Ngô Đức Quang