

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 42/2021/DS-ST

Ngày 23/12/2021

V/v tranh chấp về 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 THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đồng Ánh Đông.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Phan Đình Nguyên.

2. Ông Nguyễn Văn Minh.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Ngọc Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã A.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Chung, Kiểm sát viên.

Ngày 23/12/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 56/2021/TLST-DS ngày 26/7/2021 “Về việc tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 50/2021/QĐXXST-DS ngày 01/11/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 66/2021/QĐST-DS ngày 23/11/2021 và Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 345/TB-TA ngày 06/12/2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Ngọc B, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn A2, xã S, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Đình G, sinh năm 1965 và bà Vương Thị Thanh D, sinh năm 1967; cùng địa chỉ: Thôn A2, xã S, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/7/2021, các tài liệu chứng cứ, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày: Ngày 07/6/2018, vợ chồng ông Nguyễn Đình G, bà Vương Thị Thanh D có bán ông Đỗ Ngọc B 09 sào đất rừng trồng cây keo, với giá tiền là 70.000.000đ. Do khi bán đất có cây keo non, nên vợ chồng ông G, bà D hẹn sau khi khai thác keo đến

ngày 07/6/2021 sẽ giao lại đất cho ông B sử dụng. Khi đến hạn ông G, bà D không giao trả lại đất, không muốn tiếp tục chuyển nhượng và hứa trả lại tiền nhưng vẫn không trả. Do vậy, ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và buộc ông G, bà D phải trả lại số tiền đã nhận là 70.000.000đ, ngoài ra ông không yêu cầu gì thêm.

\* Bị đơn ông Nguyễn Đình G, bà Vương Thị Thanh D mặc dù đã được Tòa án thông báo về việc thụ lý vụ án, nhiều lần Tòa án triệu tập đến hòa giải, triệu tập tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do nên không có ý kiến trình bày về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A tham gia phiên tòa, phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình G, bà Vương Thị Thanh D và ông Đỗ Ngọc B vô hiệu là có căn cứ cần chấp nhận. Buộc ông Nguyễn Đình G, bà Vương Thị Thanh D phải trả lại cho ông Đỗ Ngọc B số tiền đã nhận là 70.000.000đ. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và án phí đối với phần hoàn trả tiền là 3.500.000đ. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Đỗ Ngọc B khởi kiện đối với ông Nguyễn Đình G và bà Vương Thị Thanh D; cùng địa chỉ: Thôn A2, xã S, thị xã A, tỉnh Gia Lai về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân thị xã A thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn ông Nguyễn Đình G và bà Vương Thị Thanh D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến tham gia phiên tòa xét xử lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông G và bà D.

[2] Về nội dung tranh chấp: Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G, bà D và ông B theo “Giấy cam kết bán đất” lập ngày 07/6/2018 thì thấy rằng: Các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện đầy đủ thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Cụ thể, khi thực hiện chuyển nhượng đất các bên chỉ lập văn bản viết tay mà chưa được phép của cơ quan có thẩm quyền, không có công chứng hoặc chứng thực là vi phạm về hình thức, thủ tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 117 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013.

[3] Như vậy, ông B khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy cam kết bán đất” lập ngày 07/6/2018 vô hiệu, buộc ông G, bà D phải trả lại ông B số tiền 70.000.000đ đã nhận, ông B chưa nhận đất chuyển nhượng của ông G, bà D là có căn cứ theo quy định tại các Điều 117, 122 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Từ các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy cam kết bán đất” lập ngày 07/6/2018 vô hiệu; buộc ông Nguyễn Đình G, bà Vương Thị Thanh D phải liên đới trả lại cho ông Đỗ Ngọc B số tiền đã nhận là 70.000.000đ, ông B chưa nhận đất nên không phải trả lại đất, không ai yêu cầu bồi thường nên không xem xét là phù hợp với quy định tại các Điều 117, 122, 131 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013.

[5] Về án phí: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, thì bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Như vậy, ông Nguyễn Đình G, bà Vương Thị Thanh D phải chịu án phí đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là 300.000đ; án phí đối với yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả số tiền 70.000.000đ là:  $70.000.000đ \times 5\% = 3.500.000đ$ . Nguyên đơn ông Đỗ Ngọc B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 122, 131 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Ngọc B.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy cam kết bán đất” lập ngày 07/6/2018 vô hiệu; buộc ông Nguyễn Đình G, bà Vương Thị Thanh D phải liên đới trả lại cho ông Đỗ Ngọc B số tiền đã nhận là 70.000.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên, 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.

3. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Đình G, bà Vương Thị Thanh D phải chịu án phí đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là 300.000đ và án phí đối với yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền là 3.500.000đ. Ông Đỗ Ngọc B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông B số tiền tạm ứng án phí đã nộp

là 300.000đ theo biên lai thu tiền số 0010116 ngày 26/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Gia Lai.

4. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (23/12/2021), các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm. Thời hạn trên đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

*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 Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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 Gia Lai;
- VKSND thị xã A;
- Chi cục THADS TX. A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**  
(Đã ký)  
**Đồng Ánh Đông**