

Bản án số: 19/2020/KDTM-ST

Ngày 26/8/2020

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

Nhân danh

Nước cộng hoà xã hội chủ nghĩa việt nam

Toà án nhân dân huyện S, tỉnh H

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên toà: **Nguyễn Văn A**

Các Hội thẩm nhân dân: **Ông Nguyễn Văn C**

Bà Đào Thị Đ

- *Thư ký phiên toà:* **Ông Nguyễn Văn Đ**- Thư ký Toà án nhân dân huyện S, tỉnh H

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện S, tỉnh H tham gia phiên tòa:* **Ông Đào Xuân Đ**-Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện S, tỉnh H xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số 22/2020/TLST-KDTM ngày 10 tháng 3 năm 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 28/2020/QĐXX-ST ngày 30 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Đỗ Văn Thi, sinh 1989.

Địa chỉ: Thụn Ninh Cầm, xóm Tồn Dồn, huyện Sóc Sơn, TP. Hà Nội.

2. Bị đơn: Anh Lưu Quang Thuật (tức Lưu Văn Thuật), sinh 1972

Địa chỉ: Thụn Phỳ Ninh, xóm Minh Phỳ, huyện Sóc Sơn, TP. Hà Nội.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Nguyễn Thị Thanh Huyền, sinh 1989

Địa chỉ: Thụn Ninh Cầm, xóm Tồn Dồn, huyện Sóc Sơn, TP. Hà Nội.

3.2. Chị Nguyễn Thị Liền, sinh 1976

Địa chỉ: Thụn Phỳ Ninh, xóm Minh Phỳ, huyện Sóc Sơn, TP. Hà Nội.

3.3. Chị Nguyễn Thị Huệ, sinh 1978

Địa chỉ: Thụn Ninh Cầm, xóm Tồn Dồn, huyện Sóc Sơn, TP. Hà Nội.

3.4. Phũng cộng chứng số 5 thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Mạnh Cường- Phó Trưởng phũng phụ trách phũng.

Đại chỉ: Đường 2, xóm Phụ Lễ, huyện Sóc Sơn, TP. Hà Nội

Cú mặt anh Thi, anh Thuật; chị Huệ, chị Huyền, ông Cường có đơn xin vắng mặt; chị Liền vắng mặt.

Nội dung vụ án

Tại đơn khởi kiện đề ngày 02/01/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là anh Đỗ Văn Thi trình bày:

Ngày 19/7/2019 vợ chồng anh cú ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 391, tờ 47, diện tích 200m² tại thôn Gũ Sỏi, xóm Hồng Kỳ, huyện Sóc Sơn cho vợ chồng anh Lưu Quang Thuật với giá 50.000.000đ. Sau khi nhận chuyển nhượng anh Thuật đó làm thủ tục sang tên anh và vợ anh là chị Nguyễn Thị Liên. Tuy nhiên đến nay anh phát hiện ra người ký tên trong hợp đồng là người khác không phải chị Liên, nên anh không đồng ý chuyển nhượng nữa, anh đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, anh sẽ trả lại anh Thuật tiền và anh Thuật trả lại anh quyền sử dụng đất, anh không đề nghị giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn anh Lưu Quang Thuật trong quá trình giải quyết vụ án cú lời khai trình bày: Năm 2019, anh có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của anh Đỗ Văn Thi, thửa đất, địa chỉ thửa đất, diện tích và giá chuyển nhượng như anh Thi khai. Khi làm hợp đồng do vợ anh đi nước ngoài không có nhà, nên anh có nhờ chị Nguyễn Thị Huệ, sinh 1978 ở thôn Ninh Cầm, xóm Tồn Dồn, huyện Sóc Sơn ký hộ phần tên của vợ anh. Nay anh Thi đề nghị Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, anh đồng ý trả lại quyền sử dụng đất cho anh Thi và anh Thi trả lại anh tiền, anh không đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Huệ cú lời khai trình bày: Giữa năm 2019, chị có đi cùng anh Lưu Quang Thuật đến phòng Công chứng số 5 để ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Đỗ Văn Thi. Do thời điểm đó chị Nguyễn Thị Liên- vợ anh Thuật không có ở nhà, nên anh Thuật có nhờ chị dùng chứng minh thư của chị Liên để ký hợp đồng thay chị Liền. Chị xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, kể cả khi Tòa án đưa vụ kiện ra xét xử.

Chị Nguyễn Thị Thanh Huyền cú lời khai: Ngày 19/7/2019, vợ chồng chị cú ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Lưu Quang Thuật. anh chị đó nhận đủ tiền và bàn giao đất cho anh Thuật. Vợ chồng anh Thuật cũng đó được Sở Tài nguyên môi trường Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên sau đó anh chị phát hiện ra người ký hợp đồng với tư cách là chị Liên- vợ anh Thuật là một người phụ nữ khác, nên anh chị đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, anh Thuật trả lại đất cho anh chị và anh chị trả lại anh Thuật tiền, anh chị không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ông Cao Mạnh Cường cú ý kiến: Phũng cụng chứng số 5 cung cấp toàn bộ hồ sơ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1709/HĐCN/2019 cho Tũa ỏn nhõn đồn huyện Súc Sơn và đề nghị Tũa ỏn giải quyết theo quy định, ông xin vắng mặt trong quá trỡnh tổ tụng.

Chị Nguyễn Thị Liên đó được Tũa ỏn tổng đạt hợp lệ các văn bản tổ tụng, nhưng chị vẫn vắng mặt nên Tũa ỏn khụng ghi được ý kiến của chị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sóc Sơn tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

-Về việc tuân theo pháp luật tổ tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán; Hội đồng xét xử đều tuân thủ tương đối đúng theo đúng quy định của Bộ luật tổ tụng dân sự, cú vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử; việc chấp hành pháp luật của đương sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều tuân theo đúng quy định của Bộ luật tổ tụng dân sự quy định.

-Về đường lối giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 117, 127 Bộ luật dân sự

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Hai bên hoàn trả lại tài sản đó nhận của nhau. Ghi nhận sự tự nguyện không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu của 02 bên.

Về án phí: Anh Thuật phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Xét thấy

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn nhận định:

[1]. Về thủ tục tổ tụng:

Ngày 19/7/2019, vợ chồng anh Đỗ Văn Thi cùng vợ chồng anh Lưu Quang Thuật và chị Nguyễn Thị Liên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1709/HĐCN/2019 tại Phũng cụng chứng số 5 ở đường 2, xó Phự Lỗ, huyện Súc Sơn đối với thửa đất số 391, tờ bản đồ 47, diện tích 200m² tại thôn Gũ Sỏi, xó Hồng Kỳ. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng anh Thuật đó làm thủ tục sang tên và đó được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên sau đó vợ chồng anh Thi phát hiện người ký tên Nguyễn Thị Liên- vợ anh Thuật là người phụ nữ khác không phải vợ anh Thuật, nên anh Thi đó đề nghị tuyên hợp đồng vô hiệu. Căn cứ vào khoản 1 Điều 26 Bộ luật tổ tụng dân sự năm 2015, Tũa ỏn nhõn đồn huyện Súc Sơn thụ lý yêu cầu khởi kiện của anh Thi là đúng quy định của pháp luật.

Ngày 18/8/2020, Tũa ỏn nhõn đồn huyện Súc Sơn đó đưa vụ án ra xét xử và tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử cho chị Liên. Tuy nhiên chị Liờn vắng mặt khụng cú lý do chính đáng, nên Hội đồng xét xử đó hoãn phiên tòa và tổng đạt hợp lệ Quyết định mở lại phiên tòa ngày hũm nay, nhưng chị Liên vẫn vắng mặt

không có lý do chính đáng. Vỡ vậy căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt chị Liên là đúng quy định của pháp luật.

[2]. Về yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Văn Thi:

Ngày 19/7/2019, vợ chồng anh Đỗ Văn Thi cùng vợ chồng anh Lưu Quang Thuật và chị Nguyễn Thị Liên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1709/HĐCN/2019 tại Phòng chứng số 5 ở đường 2, xóm Phụng Lỗ, huyện Sóc Sơn đối với thửa đất số 391, tờ bản đồ 47, diện tích 200m² tại thôn Gũ Sỏi, xóm Hồng Kỳ, giá chuyển nhượng 02 bên thỏa thuận là 50.000.000đ. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng anh Thuật đó làm thủ tục sang tên và đó được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên sau đó vợ chồng anh Thi phát hiện người ký tên Nguyễn Thị Liên- vợ anh Thuật là người phụ nữ khác không phải vợ anh Thuật, nên anh Thi đó đề nghị tuyên hợp đồng vô hiệu. Anh Thuật cũng xác nhận điều này và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Thi.

Hội đồng xét xử xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án, anh Thi, anh Thuật, chị Huyền đều xác nhận người ký tên Nguyễn Thị Liền trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là vợ anh Thuật. Anh Thuật xác nhận đó nhờ chị Nguyễn Thị Huệ ký thay vợ anh, chị Huệ cũng xác nhận việc này.

Ngày 22/5/2020, Tòa án đó ra Quyết định số 03/2020/QĐ-TCGD, trưng cầu giám định đối với chữ ký và chữ viết Nguyễn Thị Liền trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1709/HĐCN/2019. Tại kết luận giám định số 156/C09-P5 ngày 16/7/2020 của Viện khoa học hõn sự- Bộ công an kết luận: Chữ ký và chữ viết Nguyễn Thị Liền trong hợp đồng chuyển nhượng và chữ ký và chữ viết do chị Nguyễn Thị Huệ ký và viết làm mẫu so sánh là do cùng 01 người viết ra.

Theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2015 về giao dịch dân sự vụ hiệu do bị lừa dối thì anh Thuật đó nhờ chị Huệ ký hộ tên vợ mình là chị Nguyễn Thị Liền làm cho anh Thi, chị Huyền hiểu sai đó là chị Liên. Do đó có đủ căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1709/HĐCN/2019 là vô hiệu do bị lừa dối về chủ thể ký hợp đồng.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 về hậu quả của giao dịch dân sự vụ hiệu. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hiện nay các bên đương sự đều thống nhất thỏa thuận: Anh Thuật trả lại quyền sử dụng đất cho anh Thi và vợ chồng anh Thi trả lại anh Thuật 50.000.000đ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó nhận, các bên thỏa thuận không đề nghị Tòa án giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện nên ghi nhận.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 555340 ngày 31/7/2019 do Sở tài nguyên môi trường thành phố Hà Nội cấp cho anh Lưu Quang Thuật. Do các bên đương sự không có yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên Hội đồng xét xử không xem xét và đề nghị các bên đương sự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được giải quyết.

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của anh Thi được chấp nhận, nên anh Thuật phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

Quyết định

Căn cứ các Điều 116, 122, 127, 131, 500, 502 Bộ luật dân sự năm 2015.

Điều 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 26/12/2016 của ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, nộp, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1,Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Văn Thi đối với anh Lưu Quang Thuật.

2, Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1709/HĐCN/2019 giữa bên chuyển nhượng là anh Đỗ Văn Thi, chị Nguyễn Thị Thanh Huyền và bên nhận chuyển nhượng là anh Lưu Quang Thuật, chị Nguyễn Thị Liên được lập tại Phũng Cưng chứng số 5 vụ hiệu.

Buộc anh Lưu Quang Thuật, chị Nguyễn Thị Liền phải trả lại anh Đỗ Văn Thi, chị Nguyễn Thị Thanh Huyền thửa đất số 391, tờ bản đồ 47, diện tích 200m² tại thôn Gũ Sỏi, xóm Hồng Kỳ, huyện Sóc Sơn.

Buộc anh Đỗ Văn Thi, chị Nguyễn Thị Thanh Huyền phải trả lại anh Lưu Quang Thuật 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ghi nhận sự tự nguyện của các bên không yêu cầu giải quyết về hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

3.Về án phí: Anh Lưu Quang Thuật phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại anh Đỗ Văn Thi 300.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đó nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn, B1 18553 ngày 9/3/2020.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án không tự nguyện thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận 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 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Anh Thi, anh Thuật cú quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Chị Huyền, Huệ, Liền, Phụng cụng chứng số 5 cú quyền không cảo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án./.

Nơi nhận:

- Các bên đương sự.
- VKS Sóc Sơn.
- Lưu hồ sơ.

**T.M Hội đồng xét xử
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Văn A

