

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ HOÀI NHƠN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 53/2021/DS-ST

Ngày: 29-11-2021

V/v tranh chấp về 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 HOÀI NHƠN TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hồng Hoàng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hữu Tố

2. Ông Võ Văn Phong

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoài Nhơn tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Trường Minh Lý – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2021 tại Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 25/2020/TLST-DS ngày 15 tháng 10 năm 2020 về việc Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 34/2021/QĐXX-ST ngày 12 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Võ Minh H, sinh năm 1956 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu phố M2, phường HT, thị xã H, tỉnh B.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1970 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu phố TX, phường HH, thị xã H, tỉnh B.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Mai Thị T, sinh năm 1963 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu phố M2, phường HT, thị xã H, tỉnh B.

- Bà Bùi Thị Mỹ K, sinh năm 1981 (Vắng mặt)

- Ông Nguyễn Thanh Kh, sinh năm 1975 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố x, phường B, thị xã H, tỉnh B.

- Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1971 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố TX, phường HH, thị xã H, tỉnh B.
(Bà K, ông Kh, bà H1 đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, lời trình bày của nguyên đơn ông Võ Minh H, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa: Trước đây, vợ chồng ông mua thửa đất số xxx tờ bản đồ số 4 (nay là thửa 1554 tờ bản đồ số 16) tại khu phố T3, phường HTT, thị xã H, tỉnh B, liền kề là thửa đất của ông T. Nhằm để mở rộng thửa đất số xxx và để xây hàng rào không vướng mồ mả của gia đình ông T nên ngày 06/3/2019, ông và ông T ký hợp đồng chuyển nhượng đất, theo đó ông T bán cho ông chiều rộng mặt đường 1m, phía sau rộng 0,6m, chiều dài hết đất, diện tích 30,4m² với giá 100.000.000 đồng. Ông đã giao đủ tiền cho ông T. Trong lúc ông chưa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thì ông T bán đất cho bà Kiều trong đó có phần đã bán cho ông. Ông đòi lại tiền thì ông T không chịu trả. Nay ông H yêu cầu hủy hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2019 giữa ông và ông T. Yêu cầu ông T trả cho ông số tiền 100.000.000 đồng và không có yêu cầu gì khác.

- Theo bản tự khai, lời trình bày của bị đơn ông Nguyễn Hữu T, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa: Ngày 06/3/2019, ông và ông H thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 30,4m², rộng phía trước 1m phía sau 0,6m tại thửa đất số xx (xx1-VN2000) cho ông H với giá 100.000.000 đồng là đúng. Hai bên có lập hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có ông và ông H ký. Sau khi lập hợp đồng và nhận tiền xong, ông phát hiện diện tích đất của ông H tăng so với trước đây do lấn qua đất của ông 1m nên ông không giao đất, không bán đất cho ông H nữa. Số tiền đã nhận từ ông H ông không trả là để cản trừ vào giá trị phần đất mà ông H đã lấn của ông. Sau đó, ông đã chuyển nhượng cho bà Kiều diện tích 132m² tại thửa đất số xx, hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Ông H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên thì ông thống nhất. Trong quá trình giải quyết vụ án ông T không đồng ý trả tiền cho ông H nhưng tại phiên tòa, ông đồng ý trả lại cho ông H số tiền 100.000.000 đồng, ông sẽ tranh chấp đất với ông H sau và không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

- Theo bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan trình bày:

+ Bà H1 trình bày: Việc ông T bán đất cho ông H như thế nào bà không hề biết, ông T không bàn bạc gì với bà. Bà cũng không thấy ông T đưa tiền bán đất cho bà. Ông T làm gì với số tiền đó thì bà cũng không biết, lý do vì vợ chồng bà không hạnh phúc, đã ly thân. Nay ông H đòi trả tiền thì ông T tự chịu trách nhiệm, bà không có ý kiến gì. Bà H1 đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

+ Vợ chồng ông Kh bà K trình bày: Ông bà mua của ông T một phần đất số 853, đã hoàn tất chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất đứng tên bà Kiều. Sau khi mua đất ông bà đã xây ranh giới đất, không có tranh chấp gì về đất với ông H. Ông bà không biết và không có ý kiến về việc mua bán đất giữa ông H và ông T. Ông bà đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoài Nhơn tỉnh Bình Định: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo qui định. Vụ án quá thời hạn chuẩn bị xét xử, vi phạm qui định tại Điều 203 của Bộ luật dân sự. Về giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2019 giữa ông H và ông T là vô hiệu. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận, ông T trả lại cho ông H số tiền 100.000.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của ông H chịu chi phí định giá tài sản. Về án phí: Ông T phải chịu 300.000 đồng, phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền 100.000.000 đồng

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên hợp đồng mà các bên xác lập không đủ điều kiện để có hiệu lực nên quan hệ pháp luật được xác định là Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn là cá nhân cư trú tại khu phố TX, phường HH, thị xã H, tỉnh B nên theo điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn tỉnh Bình Định có thẩm quyền giải quyết.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Mỹ K, ông Nguyễn Thanh Kh và bà Nguyễn Thị H1 đề nghị xét xử vắng mặt. Theo qui định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông T được xác lập bằng văn bản “Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 06/3/2019 nhưng không được công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức theo qui định tại Điều 502 của Bộ luật Dân sự và khoản 3 Điều 197 của Luật Đất đai. Tuy ông H đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình nhưng các bên đều không có yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng theo qui định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự. Phần đất chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông T bà H1 nhưng chỉ có một mình ông T ký chuyển nhượng mà không có sự thỏa thuận thống nhất của bà H1 là vi phạm qui định tại Điều 35 của Luật Hôn nhân và gia đình. Ông T bà H1 cũng đã chuyển nhượng

cho bà Kiều diện tích 132m² tại thửa đất số xx (trong đó có một phần diện tích mà ông T đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H), bà Kiều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/8/2019. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông T có ý kiến thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký kết. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập vào ngày 06/3/2019 giữa ông H và ông T là hợp đồng vô hiệu do không có đủ điều kiện có hiệu lực.

[2.2] Về việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: “Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 06/3/2019 không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự giữa các bên kể từ thời điểm được xác lập. Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tại phiên tòa, ông T thống nhất trả lại số tiền 100.000.000 đồng theo yêu cầu của ông H. Đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các bên, không trái pháp luật nên được công nhận. Các bên không có yêu cầu gì khác nên không xem xét.

[3] Về chi phí định giá tài sản: Ông H tự nguyện chịu chi phí định giá tài sản nên ghi nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo qui định tại khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án thì ông T phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và án phí theo giá ngạch đối với số tiền phải trả cho ông H là 100.000.000 đồng x 5% = 5.000.000 đồng.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoài Nhơn về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 147, 165, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 117, 122, 129, 131, 218, 407, 501, 502 của Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai; khoản 2 Điều 35 của Luật Hôn nhân và gia đình; khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh H. Tuyên bố “Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 06/3/2019 giữa ông Võ Minh H và ông Nguyễn Hữu T là vô hiệu.

2. Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của ông Võ Minh H và ông Nguyễn Hữu T như sau: Ông Nguyễn Hữu T trả cho ông Võ Minh H số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 qui định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về chi phí định giá tài sản: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Võ Minh H chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng). Ông H đã nộp xong.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Hữu T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm về tuyên bố hợp đồng vô hiệu và phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

5. Về tiền tạm ứng án phí: Ông Võ Minh H là người cao tuổi, được miễn nộp tạm ứng án phí nên không xem xét việc trả lại tiền tạm ứng án phí.

6. Đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND thị xã Hoài Nhơn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Hồng Hoàng