

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN BÙ ĐĂNG  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Bản án số: 48/2021/DSST

Ngày: 06/10/2021

V/v: “ Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự bị vô hiệu”.

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

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÙ ĐĂNG, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lưu Thùy Linh

*Các hội thẩm nhân dân:* Ông Trần Đức Hòa

Ông Lê Thị Thận

***- Thư ký phiên tòa:*** ông Nguyễn Mạnh Hùng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng tham gia phiên tòa:*** ông An Bắc Lùng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm “Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu ” thụ lý số: 39/2019/DSST ngày 12/3/2019, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 39/2021/QĐST - DS ngày 28 tháng 8 năm 2021, giữa các đương sự:

***-Nguyên đơn:*** Ông Phan Văn S, sinh năm 1968 ( có mặt)

Địa chỉ: thôn T, xã A, huyện Q, tỉnh P.

***-Bị đơn:*** Ông Trần Văn D, sinh năm 1972 ( vắng)

Bà Thị Đ, sinh năm 1978 ( có mặt)

Cùng địa chỉ: thôn B, xã C, huyện Q, tỉnh P.

***-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1/ Ông Đoàn Thanh P, sinh năm 1958 ( vắng)

2/ Bà Bùi Thị N, sinh năm 1963 ( vắng)

Địa chỉ: khu phố 3, phường X, thành phố G, tỉnh P.

3/Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1958 ( vắng)

4/ Ông Trần Long M, sinh năm 19 ( vắng)

Cùng địa chỉ: khu Y, thị trấn K, huyện Q, tỉnh P.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 12/8/2020, lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phan Văn S trình bày:*

Năm 2015 ông S có nhận chuyển nhượng đất rẫy với diện tích khoảng 2,4ha của ông Trần Văn D và bà Thị Đ, đã giao số tiền cọc là 250.000.000đ nhưng sau đó không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng vì đất rẫy đã bị Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Q kê biên để thi hành án, ngày 16/8/2016 hai bên thỏa thuận hủy bỏ một phần hợp đồng chuyển nhượng đất phía ông D, bà Đ chỉ sang nhượng số đất còn lại là 0,7ha cho ông S tương đương số tiền là 140.000.000đ còn lại 110.000.000đ thỏa thuận ông S cho ông D, bà Đ là 10.000.000đ còn 100.000.000đ ông D, bà Đ giao 16m đất mặt tiền, dài đến suối, tọa lạc tại thôn B, xã C, huyện Q, tỉnh P cho ông S để bảo đảm việc trả số tiền 100.000.000đ, khi nào ông D bà Đ trả lại cho ông S số tiền 100.000.000đ thì ông S sẽ trả lại diện tích đất 16m, qua thẩm tra đo đạc đất có diện tích là 402,1m<sup>2</sup>. Nay, ông S yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự ngày 16/8/2016 vô hiệu, yêu cầu ông D bà Đ trả lại 100.000.000đ và 35.000.000đ ông đổ đất làm nền nhà; trong thời gian qua ông S đã xây dựng 01 căn nhà tôn trên đất và kéo điện lưới lắp đặt 01 công tơ điện sinh hoạt, ông S sẽ di dời số tài sản nhà và công tơ điện trên đất; ngoài ra, ông S không có yêu cầu gì thêm. Các tài liệu chứng cứ đã giao nộp như trong hồ sơ vụ án, ngoài ra không giao nộp gì thêm.

*Bị đơn ông D đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng ông không đến tòa án làm việc, không thể hiện quan điểm ý kiến gì; bà Thị Đ qua lời khai và tại phiên tòa trình bày:*

Bà Đ thừa nhận lời trình bày của ông S là đúng vào năm 2015 ông Trần Văn D và bà Thị Đ có chuyển nhượng cho ông S đất rẫy với diện tích khoảng 2,4ha ông S đã giao số tiền cọc là 250.000.000đ nhưng sau đó không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng vì đất rẫy ông D, bà Đ đã bị cơ quan Thi hành án dân sự huyện Q kê biên để thi hành án; ngày 16/8/2016 hai bên thỏa thuận hủy bỏ một phần hợp đồng chuyển nhượng đất phía ông D, bà Đ chỉ sang nhượng số đất còn lại là 0,7ha cho ông S tương đương số tiền là 140.000.000đ còn lại 110.000.000đ thỏa thuận ông S cho ông D, bà Đ là 10.000.000đ còn 100.000.000đ ông D, bà Đ giao 16m đất mặt tiền, dài đến suối, tọa lạc tại thôn B xã C huyện, Q tỉnh P cho ông S để bảo đảm việc trả số tiền 100.000.000đ, khi nào ông D bà Đ trả lại cho ông S số tiền 100.000.000đ thì ông S sẽ trả lại diện tích đất 16m mặt tiền, qua thẩm tra đo đạc tại chỗ xác định được đất có diện tích là 402,1m<sup>2</sup>. Nay, ông S yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự ngày 16/8/2016 vô hiệu; yêu cầu ông D, bà Đ trả lại 100.000.000đ và 35.000.000đ ông đổ đất làm nền nhà bà Đ đồng ý. Sau khi ông D, bà Đ giao đất ông S đã xây dựng 01 căn nhà tôn trên đất và kéo điện lưới lắp đặt 01 công tơ điện sinh hoạt bà Đ đề nghị ông S di dời đi. Tài liệu chứng cứ chứng minh đã cung cấp như trong hồ sơ vụ án, ngoài ra, không giao nộp gì thêm.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên trình bày:*

*Ông Trần Long M đã được tòa án triệu tập nhưng không đến làm việc, không thể hiện quan điểm ý kiến gì; bà Nguyễn Thị L qua lời khai trình bày:* Trước đây bà L có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Chí Viên diện tích đất 843,4m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn B, xã C, huyện Q, tỉnh P; trên đất có 03 căn nhà hai bên đã thực hiện xong thủ tục sang

tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; năm 2018 bà L, ông M sang nhượng lại toàn bộ diện tích đất cùng tài sản trên đất này cho ông Đoàn Thanh P hai bên đã thực hiện xong thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Bà Bùi Thị N tòa án đã triệu tập nhưng bà N không lên làm việc, không thể hiện quan điểm ý kiến gì; ông Đoàn Thanh P qua lời khai trình bày:* Năm 2018 ông P có nhận chuyển nhượng của bà L, ông M diện tích đất 843,4m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn B, xã C, huyện Q, tỉnh P; trên đất có 03 căn nhà hai bên đã thực hiện xong thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong; tuy nhiên ông D, bà Đ đang sinh sống trên đất theo hợp đồng thuê nhà với ông Viên, hợp đồng thuê nhà đã hết nhưng ông D, bà Đ không chịu giao nhà và tài sản cho ông P nên ông P khởi kiện đòi tài sản; ngày 28/9/2021 ông Đoàn Thanh P xin rút đơn khởi kiện, không yêu cầu tòa án giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, HĐXX thực hiện đúng các quy định về tố tụng.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các Điều 123, 129, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố giao dịch dân sự ký kết ngày 16/8/2016 giữa ông Phan Văn S với vợ chồng ông Trần Văn D, bà Thị Đ vô hiệu. Buộc ông Trần Văn D, bà Thị Đ trả cho ông Phan Văn S số tiền đã nhận là 100.000.000đ và 35.000.000đ tiền đồ đất làm nền nhà tổng cộng là 135.000.000đ, ông S có nghĩa vụ di dời căn nhà tồn trên đất do ông S xây dựng và công tơ điện sinh hoạt.

Ông Phan Văn S có nghĩa vụ giao trả lại cho Trần Văn D, bà Thị Đ diện tích đất 402,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn B, xã C, huyện Q, tỉnh P. Đình chỉ giải quyết đối với đơn yêu cầu của ông Đoàn Thanh P. Về án phí xử lý theo quy định của pháp luật.

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, người tham gia tố tụng và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.*

## **NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa ngày 28/9/2021 ông Đoàn Thanh P nộp đơn xin rút toàn bộ nội dung khởi kiện, xét thấy việc rút đơn của ông P là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 cần đình chỉ giải quyết nội dung khởi kiện của ông Đoàn Thanh P. Ông Phan Văn S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có yêu cầu độc lập không rút đơn yêu cầu nên căn cứ 245 của Bộ luật Tố tụng dân sự thay đổi địa vị tố tụng, ông Phan Văn S trở thành nguyên đơn trong vụ án, ông Trần Văn D bà Thị Đ là bị đơn; ông Đoàn Thanh P trở thành người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] Xét về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự ngày 16/8/2016 giữa ông Phan Văn S và ông Trần Văn D bà Thị Đ vô hiệu, yêu cầu

ông D và bà Đ trả lại số tiền đã nhận là 100.000.000đ và tiền đồ đất nền nhà là 35.000.000đ tổng cộng là 135.000.000đ. Phía bị đơn bà Đ đồng ý tuyên bố hợp đồng ký kết ngày 16/8/2016 vô hiệu, đồng ý trả cho ông S số tiền đã nhận là 100.000.000đ và 35.000.000đ tiền đồ đất làm nền nhà, về căn nhà và công tơ điện yêu cầu ông S di dời.

Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào giấy giao đất ngày 16/8/2016 giữa ông Phan Văn S với vợ chồng ông Trần Văn D, bà Thị Đ có nội dung: “ *Giao cho ông Phan Văn S bề ngang 16m dài hết đất tới suối để làm nhà ở, nguyên nhân do vợ chồng tôi có bán đất rẫy cho ông S, tôi nhận tiền cọc là 250.000.000đ việc bán rẫy không thành nên tôi đồng ý giao cho ông S để trừ bớt số tiền cọc, số tiền còn lại là 100.000.000đ, tôi Thị Đ có cho ông S mượn giao đất để làm nhà ở, sau khi ông S chuyển đi tôi có trách nhiệm trả tiền cho ông S*” cùng với lời khai các đương sự thừa nhận trước ngày 16/8/2016 ông S có nhận chuyển nhượng đất rẫy khoảng 2,4ha của vợ chồng ông D, bà Đ đã đặt số tiền cọc là 250.000.000đ nhưng sau đó hai bên đã thỏa thuận hủy bỏ một phần hợp đồng chỉ chuyển nhượng 0,7ha với giá là 140.000.000đ, ông S cho ông D bà Đ 10.000.000đ còn lại 100.000.000đ chưa trả, để bảo đảm việc trả số tiền còn lại hai bên đã thỏa thuận ông D bà Đ giao 16m đất mặt tiền dài đến suối tọa lạc tại thôn B, xã C, huyện Q, tỉnh P cho ông S. Như vậy, có căn cứ xác định việc giao đất này không phải quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà là cầm cố bất động sản để bảo đảm việc trả tiền theo quy định tại Điều 309 của Bộ luật Dân sự, việc cầm cố bất động sản theo quy định tại Điều 310 của Bộ luật Dân sự thì phải đăng ký với cơ quan có thẩm quyền, các đương sự không thực hiện việc đăng ký nên giao dịch này bị vô hiệu do không tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 123 của Bộ luật Dân sự cần tuyên bố giao dịch dân sự ký kết ngày 16/8/2016 giữa ông Phan Văn S với vợ chồng ông Trần Văn D, bà Thị Đ là vô hiệu.

Về việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự bị vô hiệu: Tại phiên tòa bà Đ đồng ý trả lại cho ông S 100.000.000đ và 35.000.000đ ông S đồ đất làm nền nhà, ông S có nghĩa vụ di dời căn nhà tôn và 01 công tơ điện sinh hoạt. Tại phiên tòa vắng mặt ông D, ông D không thể hiện quan điểm ý kiến gì. Căn cứ Điều 131 của bộ luật Tố tụng dân sự có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[ 3] Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

Án phí vụ án: Yêu cầu của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận nên các bị đơn phải chịu theo quy định.

Chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.384.000đ các bị đơn phải chịu; do nguyên đơn đã nộp trước nên các bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn.

Do ông Đoàn Văn P rút đơn khởi kiện nên hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông P đã nộp; ông Đoàn Văn P phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.192.000đ.

Nhận định của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

**QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ các Điều 123, 131 của Bộ luật dân sự năm 2015.  
- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, 147, 157, 217; 218, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên ông Phan Văn S; tuyên bố giao dịch dân sự ký kết ngày 16/8/2016 giữa ông Phan Văn S với vợ chồng ông Trần Văn D, bà Thị Đ vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn D, bà Thị Đ trả cho ông Phan Văn S số tiền đã nhận là 100.000.000đ và 35.000.000đ tiền đồ đất làm nền nhà tổng cộng là 135.000.000đ, ông S có nghĩa vụ di dời căn nhà tồn trên đất do ông S xây dựng và công tơ điện sinh hoạt.

Ông Phan Văn S có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Trần Văn D, bà Thị Đ diện tích đất 402,1m<sup>2</sup> ( có sơ đồ đo vẽ kèm theo), tọa lạc tại thôn B, xã C, huyện Q, tỉnh P.

2. Đình chỉ giải quyết đối với đơn yêu cầu của ông Đoàn Thanh P.

3. Về án phí: Buộc ông Trần Văn D, bà Thị Đ nộp 2.050.000đ án phí DSST và trả cho ông Phan Văn S số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.384.000đ. Hoàn trả cho ông Phan Văn S số tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp là 2.050.000đ theo biên lai thu tiền số 015580, ngày 14/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

Hoàn trả cho ông Đoàn Văn P số tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tiền số 0009213, ngày 08/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước; ông Đoàn Văn P phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.192.000đ.

*Trường hợp bản án, quyết định 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 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.*

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, người phải thi hành án không tự giác thi hành, thì phải chịu lãi suất theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả tại thời điểm trả nợ.*

4. Quyền kháng cáo bản án: Nguyên đơn, bị đơn bà Thị Đ có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn ông Trần Văn D; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bình Phước;  
- VKSND H.Bù Đăng;

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- Chi cục THADS H. Bù Đăng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Lưu Thùy Linh**