

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN MINH HOÁ  
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 10/2022/DS-ST

Ngày: 15/6/2021

V/v 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 MINH HOÁ, TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* ông Đinh Đức Cảnh

*Các Hội thẩm nhân dân:* bà Đinh Thị Cửa, ông Đinh Kiên Cường

***- Thư ký phiên tòa:*** ông Cao Lương Bằng – Thư ký Tòa án

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Minh Hóa tham gia phiên tòa:*** bà Đinh Thị Thanh Nga – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 6 năm 2022, tại phòng xử án, Tòa án nhân dân huyện Minh Hoá xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2022/TLST – DS ngày 06/01/2022 về “tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2022/QĐXXST- DS ngày 05/5/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* chị Đinh Thị H; sinh năm 1991 và anh Đinh Thế Ch; sinh năm 1988; địa chỉ: thôn T, xã T, huyện M, tỉnh Quảng Bình; có mặt

2. *Bị đơn:* anh Đinh Ngọc C; sinh năm 1984; địa chỉ: thôn T, xã T, huyện M, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt lần thứ hai.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* chị Cao Thị O; sinh năm 1985; địa chỉ: thôn Thanh L, xã T, huyện M, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt lần thứ hai.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong khởi kiện ngày 24/12/2021 của chị Đinh Thị H và anh Đinh Thế Ch và bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:*

Ngày 03/11/2019, vợ chồng chị H và anh Ch có mua một miếng đất của anh Đinh Ngọc C và chị Cao Thị O. Diện tích và vị trí miếng đất là chiều rộng 5 m, chiều dài 100 m và thêm miếng đất đằng sau sát với miếng đất chị H, anh Ch mua, chị H, anh Ch mua thêm 12 m chiều rộng, dài 50 m. Đất sát với nhà của anh Đinh Ngọc Ch và chị Cao Thị O. Giá trị chuyển nhượng là 300.000.000 đ. Tại thời điểm chị H, anh Ch mua thì chỉ có anh Đinh Ngọc C, bố mẹ anh C cùng với anh trai và chị dâu là Đinh Xuân Q và Đinh Thị Thanh T còn chị Cao Thị O đi làm ăn ở thành phố Hồ Chí Minh. Anh Đinh Ngọc C hứa trong vòng 02 tháng sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H. Anh Đinh Ngọc C đã nhận của chị H, anh C số tiền 184.740.000 đ, những lần giao tiền đã được anh Đinh Ngọc C ghi lại trong giấy bán đất. Tuy nhiên, do anh Đinh Ngọc C và chị O có mâu thuẫn gì và được biết anh Đinh Ngọc C và chị O đã ly hôn nên không bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H, anh C. Chị H, anh Ch cũng đã nhiều lần trao đổi trực tiếp là nếu không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trả lại tiền cho chị H, anh Ch nhưng anh Đinh Ngọc C vẫn không trả. Chị H, anh Ch khởi kiện ra Tòa án đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tòa án đã không tiến hành hòa giải được do anh Đinh Ngọc C và chị Cao Thị O không đến Tòa án và không hợp tác để giải quyết vụ án.

Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của anh Đinh Ngọc C tại thôn Bình Minh, xã Trung Hóa, huyện Minh Hóa, tỉnh Quảng Bình nội dung: lý do anh C không đến Tòa án để giải quyết vụ án là do chị H và anh Đinh Thế Ch khởi kiện vụ án không đúng. Anh C đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H và anh Đinh Thế Ch đi sang tên nhưng chị H và anh Đinh Thế Ch làm không được nên quay lại đòi tiền của anh C. Thửa đất của anh Đinh Ngọc C chuyển nhượng cho chị H, anh Ch đứng tên anh Đinh Ngọc C và chị Cao Thị O. Ngoài ra anh Đinh Ngọc C không khai gì thêm.

Ngày 19/5/2022, Tòa án nhân dân huyện Minh Hoá đã mở phiên tòa xét xử vụ án. Mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng tại phiên tòa vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên Tòa án đã hoãn phiên tòa.

Tại phiên tòa:

Anh Đinh Thế Ch và chị Đinh Thị H: yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- về tố tụng: từ khi thụ lý vụ án đến khi Hội đồng xét xử vào nghị án thì Thẩm phán xác định về thẩm quyền, quan hệ pháp luật, tư cách đương sự, thời hạn chuẩn bị xét xử đúng quy định của pháp luật và thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát cũng đảm bảo. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, thư ký cũng chấp hành đúng theo quy định của pháp luật. Đối với nguyên đơn đã chấp hành đúng theo quy định tại các Điều 68, 70, 71 và Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn, người có quyền lợi liên quan không chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- về nội dung: chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn: tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc anh Đinh Ngọc C phải trả lại cho chị Đinh Thị H, anh Đinh Thế Ch số tiền 184.740.000 đ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bị đơn cư trú tại thôn Bình Minh, xã Trung Hóa, huyện Minh Hóa, tỉnh Quảng Bình, nguyên đơn lựa chọn TAND huyện Minh Hóa là nơi thực hiện hợp đồng giải quyết căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Minh Hóa.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ cho bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhưng vắng mặt căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan

[2]. Về nội dung khởi kiện của nguyên đơn: chị Đinh Thị H và anh Đinh Thế Ch có làm giấy tờ để chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Đinh Ngọc Chuyên, các bên đều thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2019. Căn cứ Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định tình tiết nêu trên là có thật.

[3]. Xét tính hợp pháp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2019.

[3.1]. Về hình thức: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2019 giữa bên chuyển nhượng là anh Đinh Ngọc C và bên nhận chuyển nhượng là chị Đinh Thị H và anh Đinh Thế Ch (gọi tắt là hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 03/11/2019) được lập thành văn bản là phù hợp với Điều 119, 401 và khoản 1 Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015 tuy nhiên hợp đồng này không được công chứng hay chứng thực theo quy định tại khoản 2 Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015: *“Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”* và quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai 2013: *“Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:*

*a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này”*

Theo đó hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 03/11/2019 không phù hợp với quy định của pháp luật về hình thức.

[2.2]. Về nội dung:

[2.2.1]. Về chủ thể giao kết hợp đồng:

Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 03/11/2019 đã được cả nguyên đơn và bị đơn xác nhận không có chữ ký của chị Cao Thị O là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2.2]. Về nội dung hợp đồng và thực hiện hợp đồng:

Theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 03/11/2019 thì quyền sử dụng đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng là chiều rộng 5 m, chiều dài 100 m và thêm miếng đất đằng sau sát với miếng đất chị H, anh Ch mua, chị H, anh Ch mua thêm 12 m chiều rộng, dài 50 m. Đất sát với nhà của anh Đinh Ngọc C và chị Cao Thị O.

Hai bên đã thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 300.000.000 đ, anh Đinh Ngọc C đã nhận số tiền 184.740.000 đ của chị Đinh Thị H và anh Đinh Thế Ch. Mặc dù đã nhận 184.740.000 đ nhưng anh Đinh Ngọc C lại không làm thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị H, anh Ch.

[3]. Từ những phân tích trên xét thấy thời điểm chuyển nhượng chị Cao Thị O không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2019 và hợp đồng chuyển nhượng này cũng không được công chứng hay chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Căn cứ Điều 117, Điều 129 và Điều 502 của Bộ luật dân sự

năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2019 đã vi phạm quy định pháp luật về cả nội dung lẫn hình thức, vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[4]. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: theo quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự thì *“khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận... Bên nào có lỗi thì phải bồi thường”*. Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến của nguyên đơn.

[5]. Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát: xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là không phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[6]. Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 27 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 anh Đinh Ngọc C có nghĩa vụ chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40; các Điều 92, 147, 157, 165, 227, 228, 235, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 119, 122, 123, 129, 500 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 27 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Đinh Thị H và anh Đinh Thế Ch về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

03/11/2019 giữa bên chuyển nhượng là anh Đinh Ngọc C và bên nhận chuyển nhượng là chị Đinh Thị H và anh Đinh Thế Ch vô hiệu.

2. Buộc anh Đinh Ngọc C phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho chị Đinh Thị H và anh Đinh Thế C số tiền 184.740.000 đ (một trăm tám mươi tư triệu bảy trăm bốn mươi nghìn đồng)

Ghi nhận sự tự nguyện của chị Đinh Thị H và anh Đinh Thế Ch không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

3. Về án phí: anh Đinh Ngọc Ch phải chịu 300.000 đ tiền án phí dân sự sơ thẩm để nộp vào ngân sách nhà nước. Chị Đinh Thị H được trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 300.000 đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000541 ngày 06/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Minh Hóa.

4. Quyền kháng cáo: các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (15/6/2022). Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

5. Quyền yêu cầu thi hành án dân sự: trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự được bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung Luật thi hành án dân sự năm 2014, 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 các Điều 6, 7, và 9 Luật thi hành án dân sự và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

6. Nghĩa vụ chậm thi hành án: 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 cho đến khi thi hành xong án, khoản tiền trên hàng tháng 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 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND huyện Minh Hóa;
- Chi cục THADS huyện Minh Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

**Đinh Đức Cảnh**

**HÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ    THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

