

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NGỌC HỒI
TỈNH KON TUM**

Bản án số: 09/2022/DS-ST

Ngày 08/9/2022

*“V/v tuyên bố giao dịch chuyển nhượng
nhà, đất vô hiệu xử lý hậu quả của giao
dịch chuyển nhượng nhà, đất vô hiệu”*

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

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NGỌC HỒI TỈNH KON TUM

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

Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hữu Luân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Hồng;

2. Bà Phan Thị Anh Kim.

- Thư ký phiên tòa: Nguyễn Thị Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum tham gia phiên tòa: Bà Hiêng Thị Liên-Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum, đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 102/2022/TLST - DS ngày 28 tháng 6 năm 2022 về việc “Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng nhà, đất vô hiệu và xử lý hậu quả của giao dịch chuyển nhượng nhà, đất vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2022/QĐXXST - DS ngày 18 tháng 8 năm 2022; giữa các đương sự:

- Đồng nguyên đơn: Bà Lê Thị Trà My, sinh năm 1985 và ông Nguyễn Văn Nghĩa; năm sinh 1979; địa chỉ, cùng nơi cư trú và làm việc: Thôn Thung Nai, xã Đăk Xú, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum (Cùng có mặt tại phiên tòa);

- Đồng bị đơn: Bà Lê Thị Ngọc My, sinh năm 1988 và ông Cao Văn Hoàng; năm sinh 1968; địa chỉ, cùng nơi cư trú và làm việc: Thôn Thung Nai, xã Đăk Xú, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum (Cùng có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 08 tháng 6 năm 2022; các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa đồng nguyên đơn bà Lê Thị Trà My và ông Nguyễn Văn Nghĩa, trình bày như sau:

Bà Lê Thị Trà My và bà Lê Thị Ngọc My là hai chị em ruột; năm 2007 bà Ngọc My từ quê; xã Cát Tài, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định lên nhà bà dì (Em mẹ) tại huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum để phụ giúp, bán hàng tạp hóa; sau đó bà Ngọc My kết hôn với ông Cao Văn Hoàng và sinh sống tại nhà mặt đường Hoàng Thị Loan, thị trấn Plei kần, huyện Ngọc Hồi. Thời gian này vợ chồng (Lê Thị Trà My, Nguyễn Văn Nghĩa) cũng thường tranh thủ thời gian ở quê công việc nhàn rỗi lên huyện Ngọc Hồi để làm thuê; lúc rảnh, không làm thuê vợ chồng ông Nghĩa cũng thường đến nhà (Ngọc My và ông Cao Văn Hoàng) chơi. Một thời gian sau không biết vì lý do gì vợ chồng ông Hoàng bán nhà tại đường Hoàng Thị Loan vào mua nhà tại thôn Xuân Tân, xã Đăk Xú, huyện Ngọc Hồi để ở; vợ chồng ông Nghĩa thời gian làm thuê ở huyện Ngọc Hồi khi rảnh cũng thường đến nhà vợ chồng ông Hoàng tại thôn Xuân Tân chơi; ông Nguyễn Văn Nghĩa thường ở huyện Ngọc Hồi làm thuê, thời gian nhiều hơn vợ (Trà My). Thời gian khoảng năm 2013 đến 2015 vợ chồng ông Hoàng có xây một căn nhà cấp 4, tại đường T18, thôn Thung Nai, xã Đăk Xú huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum trên diện tích đất, có đất mặt đường rộng khoảng 30m, nhà lợp Tôn, có công trình phụ, điện, giếng nước đầy đủ. Lúc này ông Nguyễn Văn Nghĩa đang ở huyện Ngọc Hồi làm thuê, thì bà Ngọc My điện thoại về quê cho bà Trà My, nói: “Đưa luôn 3 con lên huyện Ngọc Hồi để cả gia đình ở hẳn luôn”. Tháng 7/2017 bà Trà My đưa 03 con lên huyện Ngọc Hồi cùng ông Nghĩa ở nhờ nhà của vợ chồng ông Hoàng tại đường T18, thôn Thung Nai, xã Đăk Xú huyện Ngọc Hồi. Ở nhờ được khoảng 3 tháng thì vợ chồng ông Hoàng nói “Bán ngôi nhà tại đường T18” này cho vợ chồng ông Nghĩa với giá 450.000.000 đồng, và nói: Đưa trước 100.000.000 đồng, khi nào làm xong giấy tờ mua bán nhà, giao giấy tờ nhà đất cho vợ chồng ông Nghĩa; thì vợ chồng ông Nghĩa sẽ trả tiếp số tiền 350.000.000 đồng còn lại. Vì là chị em, lại dân quê chưa mua bán nhà, đất bao giờ nên vợ chồng ông Nghĩa không biết mua bán nhà đất cần phải lập Hợp đồng theo mẫu của Nhà nước và được cơ quan có thẩm quyền xác nhận; chỉ biết đất bán đã được cấp GCN QSDĐ nông nghiệp; đang thế chấp tại ngân hàng. Nên vợ chồng ông Nghĩa đồng ý mua nhà đất với giá tiền và phương thức trả tiền như vợ chồng ông Hoàng nói. Khoảng tháng 10/2017 ông Nghĩa có một số tiền và đi sang tỉnh Đăk Lăk lấy tiền công làm thuê từ trước để có 100.000.000 đồng; tại nhà vợ chồng ông Hoàng tại thôn Xuân Tân, ông Nghĩa giao tiền cho bà Ngọc My có ông Hoàng ngồi gần đó và hai bên không lập giấy tờ gì về hợp đồng mua, bán nhà đất và giấy tờ giao 100.000.000 đồng, tiền trả trước để mua nhà đất như thỏa thuận bằng (Miệng) lời nói, nêu trên.

Sau khi giao tiền, gia đình ông Nghĩa ở nhà mua, được mấy tháng thì vợ chồng bà Ngọc My đến nhà nói: Gia đình ông Nghĩa phải tiếp tục trả đủ 350.000.000 đồng ngay hoặc phải thay vợ chồng ông Hoàng, trả nợ tiền lãi suất ngân hàng, của khoản tiền vay 500.000.000 đồng thì mới được ở trong nhà. Gia đình ông Nghĩa không đồng ý; vì hai bên đã nói với nhau: Bao giờ bên bán nhà giao giấy tờ nhà, tên gia đình ông Nghĩa thì bên mua trả đủ số tiền 350.000.000 đồng còn lại. Hai bên tranh cãi, sau đó Ngọc My dọa: Đã bán nhà cho vợ ông Luân VKSND huyện Ngọc Hồi và vì lúc này, các thành

viên trong gia đình ông Nghĩa chưa đăng ký HKTT tại huyện Ngọc Hồi, nên sợ phải chấp nhận ra khỏi nhà. Nhưng gia đình ông Nghĩa yêu cầu vợ chồng ông Hoàng phải viết giấy biên nhận, đã nhận của gia đình ông Nghĩa 100.000.000 đồng. Ông Hoàng và bà Ngọc My viết giấy biên nhận, nhận của gia đình ông Nghĩa 100 triệu đồng nhưng lại tự viết là tiền đặt cọc để mua nhà nên vợ chồng ông Nghĩa không đồng ý, không ký; nhưng lúc đó vợ chồng ông Nghĩa không tỏ thái độ, vì vợ chồng ông Nghĩa chỉ cần ông Hoàng, bà Ngọc My lập chứng cứ đã nhận của vợ chồng ông Nghĩa 100 triệu đồng. Theo vợ chồng ông Nghĩa: Số tiền vợ chồng ông Nghĩa trả cho vợ chồng ông Hoàng là tiền trả trước để mua nhà, không phải tiền đặt cọc. Vợ chồng Hoàng viết: Khi nào ông bán được nhà thì ông trả tiền cho vợ chồng ông Nghĩa thì vợ chồng ông Nghĩa không đồng ý, vì 100 năm nữa ông không bán nhà và ông không trả tiền cho vợ chồng ông Nghĩa, thì vợ chồng ông Nghĩa cũng phải chịu à. Trong khi, trong thời gian này vợ chồng ông Hoàng bán nhà tại thôn Xuân Tân, về nhà đã bán cho vợ chồng ông Nghĩa để ở nhưng không trả lại tiền cho vợ chồng ông Nghĩa; nếu bán nhà thì vợ chồng ông Hoàng ở nhà nào? Bà Ngọc My, ông Hoàng lợi dụng nội dung tự vợ chồng ông Hoàng ghi trong (Giấy biên nhận) cho là 100.000.000 đồng là tiền đặt cọc, để không trả tiền cho vợ chồng ông Nghĩa. Vì vậy vợ chồng ông Nghĩa đề nghị tòa án giải quyết: Buộc vợ chồng ông Hoàng phải trả ngay số tiền 100.000.000 đồng cho vợ chồng ông Nghĩa theo quy định của pháp luật, vì vợ chồng ông Hoàng chiếm giữ số tiền này đã lâu, gây nhiều thiệt hại, bức súc cho vợ chồng ông Nghĩa nên đã xảy ra việc bà Trà My giữ xe mô tô của bà Ngọc My, dẫn tới việc bà Ngọc My tố cáo bà Trà My phạm tội hình sự.

- Bị đơn: Bà Lê Thị Ngọc My và ông Cao Văn Hoàng trình bày:

Tháng 6/2017 bà Ngọc My, ông Hoàng thỏa thuận bằng lời nói (Thỏa thuận miệng) bán nhà tại đường T18, thôn Thung Nai, xã Đăk Xú cho vợ chồng ông Nghĩa giá 450.000.000 đồng; trả trước 300.000.000 đồng hoặc ông Nghĩa bà Trà My phải nhận trả tiền lãi suất thay cho vợ chồng ông Hoàng của khoản tiền vay 300.000.000 tại ngân hàng, số tiền còn lại 150.000.000 đồng trả dần cũng được. Vợ chồng ông Nghĩa không thực hiện đúng thỏa thuận mà chỉ trả trước cho vợ chồng ông Hoàng được 100.000.000 đồng, theo cho vợ chồng ông Hoàng, khoản tiền này, là tiền đặt cọc để mua nhà. Sau nhiều lần thỏa thuận không được, vợ chồng ông Hoàng nói với vợ chồng ông Nghĩa là: Nhà đã bán cho vợ ông Luân, nên vợ chồng ông Nghĩa mới chịu ra khỏi nhà và yêu cầu vợ chồng ông Hoàng viết giấy biên nhận tiền. Vợ chồng ông Hoàng viết giấy, công nhận, đã nhận của vợ chồng ông Nghĩa 100.000.000 đồng; vợ chồng ông Hoàng viết và ghi rõ trong giấy biên nhận tiền là “Khi nào bán được nhà vợ chồng ông Hoàng mới trả cho vợ chồng ông Nghĩa số tiền 100.000.000 đồng”. Tại tòa án, vợ chồng ông Hoàng có ý kiến: Nếu vợ chồng ông Nghĩa đồng ý thì vợ chồng ông Hoàng trả dần cho vợ chồng ông Nghĩa trong vòng một năm là trả hết 100 triệu đồng. Còn không đồng ý thì vợ chồng ông Hoàng yêu cầu tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Hòa giải để giải quyết vụ án không thành, tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của thẩm phán, hội đồng xét xử, thư ký và việc chấp hành pháp luật của các đương sự như sau:

Trong quá trình giải quyết vụ án thẩm phán, hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, thu thập chứng cứ cũng như các hoạt động tố tụng khác. Các đương sự đã chấp hành nghiêm yêu cầu của Tòa án về việc cung cấp chứng cứ, tham gia các hoạt động tố tụng khác theo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị hội đồng xét xử căn cứ vào Căn cứ khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; áp dụng các Điều 122, 129, 131, 398, 502 Bộ luật dân sự. Về án phí Căn cứ Điều 144, 147 và khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTV QH14 về án phí, lệ phí tòa án. Bà Lê Thị Ngọc My và ông Cao Văn Hoàng phải nộp tiền án phí; bà Lê Thị Trà My, Nguyễn Văn Nghĩa được trả lại tiền tạm ứng án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và trên cơ sở ý kiến của nguyên đơn, bị đơn, người tham gia tố tụng khác tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; quan hệ pháp luật phải giải quyết của vụ án, là: “Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng nhà, đất vô hiệu và xử lý hậu quả của giao dịch chuyển nhượng nhà, đất vô hiệu”, vợ chồng ông Hoàng không chuyển nhượng nhà, đất (Không bán nhà, đất) nữa và vợ chồng ông Nghĩa cũng đồng ý không nhận chuyển nhượng nhà, đất (Không mua nhà, đất) nữa; vợ chồng ông Nghĩa đòi vợ chồng ông Hoàng phải trả lại tiền; đối tượng của quan hệ có tranh chấp giữa các đương sự là tiền không phải là nhà, đất. Tòa án thụ lý giải quyết vụ kiện là đúng quy định của pháp luật dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của vợ chồng ông Hoàng. Theo quy định tại Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự; vận dụng Điều 7 [thông tư liên tịch số 04/2012/TTLT-VKSNDTC-TANDTC, ngày 01/8/2012](#); Viện kiểm sát nhân dân huyện Ngọc Hồi thuộc trường hợp phải tiến hành tố tụng tại phiên tòa.

[2]. Về nội dung vụ án: Vợ chồng ông Nghĩa và vợ chồng ông Hoàng; khi sang nhượng nhà đất, không xem xét làm rõ nhà đất bán, đất xây dựng nhà; mới chỉ được cấp GCN QSDĐ đất nông nghiệp, có được phép xây dựng nhà hay không. Hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói (Hợp đồng miệng), không lập hợp đồng theo mẫu do Nhà nước quy định về việc: Mua, bán một căn nhà cấp 4, trên diện tích đất, có đất mặt đường T18, thôn Thung Nai, xã Đăk Xú huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum rộng khoảng 30m, nhà lợp Tôn,

có công trình phụ, điện, giếng nước đầy đủ; trả trước 100.000.000 đồng, khi nào làm xong giấy tờ mua bán nhà, giao giấy tờ nhà đất cho vợ chồng ông Nghĩa; thì vợ chồng ông Nghĩa sẽ trả tiếp số tiền 350.000.000 đồng còn lại. Bên mua đã thực hiện thỏa thuận và ở trong nhà mua được khoảng 3 tháng thì vợ chồng ông Hoàng buộc vợ chồng ông Nghĩa phải trả nhà.

[3]. Về tài liệu, chứng cứ: Ngày 22/01/2018 vợ chồng ông Hoàng viết bằng tay giấy biên nhận, nhận của vợ chồng ông Nghĩa 100.000.000 đồng. Nhưng vợ chồng ông Hoàng lại ghi là tiền đặt cọc mua nhà đất; không đồng ý là tiền đặt cọc, mà cho là tiền trả trước để mua nhà nên vợ chồng ông Nghĩa không ký vào Giấy biên nhận này. Vợ chồng ông Hoàng đồng ý trả dần cho vợ chồng ông Nghĩa trong vòng một năm là trả hết 100 triệu đồng. Theo quy định tại các Điều 328, 398 Bộ luật dân sự, bản viết chữ bằng tay Giấy biên nhận, ngày 22/01/2018; vợ chồng ông Hoàng nhận nợ của vợ chồng ông Nghĩa số tiền 100.000.000 đồng không được coi là hợp đồng đặt cọc.

[4]. Giao dịch dân sự vô hiệu: Hai bên thỏa thuận bằng lời nói (Hợp đồng bằng miệng) không lập hợp đồng theo mẫu; về việc sang nhượng nhà đất thực hiện vào thời gian khoảng tháng 10/2017; thỏa thuận này chỉ được coi là giao dịch dân sự; vì, đã vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 119 các Điều 398, 502 của Bộ luật dân sự. Cần áp dụng các Điều 122, 129, 131 của Bộ luật dân sự; Điều 11, 120 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13; Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 về Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cần phải tuyên bố: Thỏa thuận bằng lời nói (Hợp đồng bằng miệng) về việc sang nhượng nhà đất nói trên giữa vợ chồng ông Cao Văn Hoàng, bà Lê Thị Ngọc My và vợ chồng ông Nguyễn Văn Nghĩa, bà Lê Thị Trà My là giao dịch dân sự vô hiệu.

[5]. Về lỗi trong trách nhiệm dân sự; xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu; giao dịch về chuyển nhượng nhà đất hai bên thỏa thuận là vô hiệu; mức độ lỗi làm cho giao dịch bị vô hiệu của hai bên là như nhau vì vậy không bên nào phải bồi thường theo quy định tại Điều 364 của Bộ luật dân sự. Về xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu; vợ chồng ông Cao Văn Hoàng, bà Lê Thị Ngọc My phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Nghĩa, bà Lê Thị Trà My số tiền mua nhà, đất theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự.

[6]. Về quan điểm, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa: Quan điểm, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có cơ sở, căn cứ; cần được chấp nhận.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35 Điều 39; các Điều 144; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; áp dụng khoản 2 Điều 119 các Điều 122, 129, 131, 398, 502 của Bộ luật dân sự; Điều 11, 120 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13; Điều 79 Nghị định

43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 về Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTV QH14; quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận nội dung đòi lại tiền trả trước để mua nhà đất trong đơn khởi kiện đề ngày 08 tháng 6 năm 2022 của ông Nguyễn Văn Nghĩa và bà Lê Thị Trà My;

Tuyên bố giao dịch dân sự bằng lời nói (Hợp đồng bằng miệng) về việc sang nhượng nhà đất thực hiện vào thời gian khoảng tháng 10/2017 giữa vợ chồng ông Cao Văn Hoàng, bà Lê Thị Ngọc My và vợ chồng ông Nguyễn Văn Nghĩa, bà Lê Thị Trà My là vô hiệu.

Buộc ông Cao Văn Hoàng, bà Lê Thị Ngọc My phải trả cho ông Nguyễn Văn Nghĩa, bà Lê Thị Trà My số tiền: 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*);

Áp dụng Điều 357, khoản 2 Điều 466 của Bộ luật dân sự, kể từ ngày ông Nguyễn Văn Nghĩa, bà Lê Thị Trà My có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Cao Văn Hoàng, bà Lê Thị Ngọc My không trả, trả không hết hoặc chậm trả số tiền nêu trên thì phải trả tiền lãi suất 10%/năm tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả tại thời điểm thi hành án.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Cao Văn Hoàng, bà Lê Thị Ngọc My phải nộp 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm để nộp vào ngân sách Nhà nước. Trả lại cho bà Lê Thị Trà My ông Nguyễn Văn Nghĩa số tiền 2.500.000 đồng (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2021/0002775 ngày 28 tháng 6 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum, bà Lê Thị Trà My nhận lại số tiền trên tại Chi cục thi hành án huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum.

Căn cứ các Điều 271; 272; 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (08/9/2022) nguyên đơn, bị đơn có quyền làm đơn kháng cáo bản án để yêu cầu xét xử phúc thẩm vụ án.

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 các điều 6, 7 và 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:

- VKSND huyện (02 bản);
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện, khi bản án có hiệu lực pháp luật;
- Lưu hồ sơ./.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Phạm Hữu Luân