TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NGỌC HỒI
TỈNH KON TUM

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

Bản án số: 11/2020/DS-ST
Ngày 07/9/2020
"V/v tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất vô hiệu và xử lý hậu quả của giao dịch chuyển nhượng đất vô hiệu"

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 toạ phiên toà: Ông Phạm Hữu Luân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trịnh Khắc Long;

2. Ông Đinh Thế Hồi.

- ***Thư ký phiên toà***: Trần Minh Quang – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum.

Ngày 07 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Toà 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: 86/2020/TLST - DS ngày 28 tháng 5 năm 2020 về việc "Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất vô hiệu và xử lý hậu quả của giao dịch chuyển nhượng đất vô hiệu" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2020/QĐXXST - DS ngày 20 tháng 8 năm 2020; giữa các đương sự:

Đồng nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn T và chị Hà Thị Minh H; cùng địa chỉ: Thôn Măng T, xã Pờ Y, huyện Ngọc H, tỉnh Kon Tum; (Có mặt tại phiên tòa).

Đồng bị đơn: Anh Thao Đ và chị Y T; cùng địa chỉ: Thôn Đăk R, xã Pờ Y, huyện Ngọc H, tỉnh Kon Tum; (Có mặt tại phiên tòa).

Người làm chứng: Anh Đinh Đức V; địa chỉ: Thôn Đăk R, xã Pờ Y, huyện Ngọc H, tỉnh Kon Tum; (Vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện đề ngày 22 tháng 5 năm 2020; các tài liệu, chứng cứ; bản tự khai ngày 10 tháng 6 năm 2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đồng nguyên đơn Nguyễn Văn T và chị Hà Thị Minh H trình bày như sau:

Vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Hà Thị Minh H làm nghề mộc tại địa phương; vì vợ chồng anh Nguyễn Văn T và vợ chồng anh Thao Đ, chị Y T quen biết nhau từ trước; trong qua trình giao tiếp, vợ chồng anh T biết vợ chồng anh Thao Đ có vay nợ ngân hàng và cần bán đất rẫy đã trồng cây cà phê để trả nợ ngân hàng; vợ chồng anh Thao Đ cũng cần bộ bàn ghế ghỗ để sử dụng và cần các con bò để chăn nuôi phát triển

kinh tế. Nên trước ngày 26/9/2016 hai bên thỏa thuận bằng miệng về việc vợ chồng anh Thao Đ chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Hà Thị Minh H đất rẫy được cấp giấy CN QSDĐ số sêri BT 212623 do UBND huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum cấp ngày 08/9/2016; mục đích sử dụng đất: Trồng cây lâu năm; diện tích sử dụng: 4780,8 m^2; trên đất vợ chồng anh Thao Đ đã trồng cây cà phê được 3 năm, còn diện tích đất để đào ao, thả cá; giá trị chuyển nhượng 190.000.000 đồng. Do vợ chồng anh Thao Đ còn nợ ngân hàng 70.000.000 đồng nên hai bên thỏa thuận: Bên nhận chuyển nhượng (Bên mua) sẽ trả cho bên chuyển nhượng (Bên bán) 100.000.000 đồng bằng 01 bộ bàn ghế, 04 con bò; trả bằng tiền mặt 20.000.000 đồng; trả nợ gốc 70.000.000 đồng và trả tiền lãi suất cho ngân hàng thay cho bên bán. Hai bên đã thực hiện đúng các cam kết nói trên, bên mua đã trả tiền vay nợ gốc cho ngân hàng thay cho bên bán được 20.000.000 đồng và đã trả tiền lãi suất thay cho bên bán 02 lần số tiền là 6.760.833 đồng; hai bên đã bàn giao đất rẫy, bên mua đã thuê máy múc, múc đất để đào ao hết 18.000.000 đồng.

Vì giấy CN QSDĐ số sêri BT 212623 nói trên còn đang thế chấp ở trong ngân hàng nên hai bên chưa đi làm thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật được; do vậy, ngày 04/12/2016 hai bên thỏa thuận lập hợp đồng (không theo mẫu) viết tay về việc sang nhượng đất vườn, chính anh T là người viết có nội dung chuyển nhượng đất rẫy nêu trên giá trị chuyển nhượng 190.000.000 đồng, trả trước 100.000.000 đồng, còn nợ 90.000.000 đồng đến ngày 30/3/2017 (Âm lịch), không trả hết nợ anh Thao Đ lấy lại đất. *Hợp đồng không ghi là: "Anh Thao Đ lấy lại đất và gia đình anh T mất tiền đã trả trước để mua đất rẫy"*. Vì không biết thời hạn vợ chồng anh Thao Đ phải trả nợ ngân hàng và vì mải đi làm ăn ở bên nước Lào nên vợ chồng anh T không kịp thời trả nợ thay cho vợ chồng anh Thao Đ tại ngân hàng. Khi vợ chồng anh T về nhà gặp anh Thao Đ hỏi việc trả nợ ngân hàng để đi trả nợ, sau đó lấy giấy CN QSDĐ ra làm thủ tục sang tên đổi chủ theo quy định pháp luật; thì, vợ chồng anh Thao Đ lấy lý do ngày 30/3/2017 (Âm lịch) vợ chồng anh T chưa trả hết tiền mua đất rẫy nên vợ chồng anh Thao Đ không chuyển nhượng đất nữa và cũng không trả lại tiền cho vợ chồng anh T số tiền đã trả trước để nhận chuyển nhượng đất cùng với tiền đã đầu tư trên đất. Vợ chồng anh Thao Đ quản lý đất, cây cà phê trên đất, thu hoạch cà phê từ giữa năm 2017 đến nay. Vợ chồng anh T nhiều lần thương lượng với vợ chồng anh Thao Đ về việc: Nếu vợ chồng anh Thao Đ tiếp tục chuyển nhượng đất rẫy cà phê thì vợ chồng anh T trả đủ tiền cho vợ chồng anh Thao Đ để tiếp tục thực hiện hợp đồng còn không thì vợ chồng anh Thao Đ phải trả lại tiền cho vợ chồng anh T nhưng không được vợ chồng anh Thao Đ chấp nhận.

Vợ chồng anh Thao Đ không chuyển nhượng đất rẫy nữa thì vợ chồng anh T cũng không nhận chuyển nhượng đất rẫy nữa; nhưng vợ chồng anh T kiện đòi vợ chồng anh Thao Đ phải trả tổng số tiền là 217.500.000 đồng; trong phiên hòa giải và tại phiên tòa vợ chồng anh T đòi vợ chồng anh Thao Đ phải trả tổng số tiền là 199.760.000 đồng; gồm các khoản (100.000.000 đồng tiền 01 bộ bàn ghế và 04 con bò + 20.000.000 đồng trả bằng tiền mặt + 20.000.000 đồng trả nợ gốc thay cho gia đình anh Thao Đ tại ngân

hàng + 35.000.000 đồng tiền gia đình anh Thao Đ thu hoạch cà phê 3 năm nay + 18.000.000 đồng tiền thuê đào ao + 6.760.833 đồng trả nợ tiền lãi suất thay cho gia đình anh Thao Đ tại ngân hàng).

Đồng bị đơn anh Thao Đ và chị Y T trình bày: Tại bản tự khai ngày 16 và 23/7/2020; tại các lần hòa giải và tại phiên tòa; lúc thì vợ chồng anh Thao Đ công nhận đã nhận của vợ chồng anh T bằng tiền và hàng hóa giá trị là 140.000.000 đồng; lúc thì vợ chồng anh Thao Đ công nhận đã nhận của vợ chồng anh T bằng hàng hóa giá trị là 100.000.000 đồng; nhưng vợ chồng anh Thao Đ chỉ chấp nhận trả cho vợ chồng anh T khoản tiền trả nợ tiền lãi suất thay cho gia đình anh Thao Đ tại ngân hàng là 6.760.833 đồng và 1.000.000 đồng vợ chồng anh T đã thuê máy múc đào ao. Còn các khoản tiền khác vợ chồng anh Thao Đ không trả vì vợ chồng anh T đã vi phạm hợp đồng ngày 04/12/2016, chính anh T là người lập hợp đồng và hai bên đã ký kết.

Người làm chứng; Tại bản tự khai ngày 15/6/2020, trong giấy nhận tiền công: Anh Đinh Đức V trình bày: Ngày 25/4/2017 vợ chồng ông T có thuê tôi dùng mày múc để đào 02 ao thả cá trên diện tích đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh Thao Đ giá trị hợp đồng là 18.000.000 đồng, thời gian thực hiện hợp đồng là 30 ngày; chúng tôi chỉ là người dân, xem việc ước khối lượng đào đắp, thỏa thuận với người thuê đào ao, thấy được thì làm; là người dân, làm tư nhỏ lẻ như chúng tôi mà đòi phải có dự toán công trình, thiết kế kỹ thuật công trình mới đào ao; thì không bao giờ chúng tôi làm được. Đến ngày 24/5/2017 thì tôi đào xong 02 ao thả cá diện tích khoảng 500m^2, tôi đã nhận đủ tiền công của vợ chồng ông T là 18.000.000 đồng; còn các việc khác thì tôi không biết.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và trên cơ sở ý kiến của nguyên đơn, bị đơn, người tham gia tố tụng khác tại phiên toà và kết quả tranh luận tại phiên toà, 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 đất vô hiệu và xử lý hậu quả của giao dịch chuyển nhượng đất vô hiệu", vợ chồng anh Thao Đ không chuyển nhượng đất rẫy (Không bán đất rẫy) nữa và vợ chồng anh T cũng không nhận chuyển nhượng đất rẫy (Không mua đất rẫy) nữa, vợ chồng anh T đòi vợ chồng anh Thao Đ phải trả lại tiền; đối tượng của quan hệ có tranh chấp giữa các đương sự là tiền không phải là đất. Tòa án thụ lý giải quyết vụ kiện là đúng quy định của pháp luật dân sự. 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 không thuộc trường hợp phải tiến hành tố tụng tại phiên tòa.

[2]. Hai bên thỏa thuận lập hợp đồng viết tay (không theo mẫu) về việc sang nhượng đất vườn ngày 04/12/2016; đất được cấp giấy CN QSDĐ số sêri BT 212623 do

UBND huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum cấp ngày 08/9/2016; mục đích sử dụng đất: Trồng cây lâu năm; diện tích sử dụng: 4780,8 m^2; chính anh T là người viết hợp đồng có nội dung chuyển nhượng đất rẫy giá trị chuyển nhượng 190.000.000 đồng, trả trước 100.000.000 đồng, còn nợ 90.000.000 đồng đến ngày 30/3/2017 (Âm lịch), không trả hết nợ anh Thao Đ lấy lại đất. Thực tế, trên đất vợ chồng anh Thao Đ đã trồng cây cà phê được 3 năm, đất còn diện tích đất để đào ao, thả cá.

[3]. Về tài liệu, chứng cứ: Mặc dù ngày 04/12/2016 hai bên mới ký kết hợp đồng nhưng hóa đơn anh Tuyển trả tiền lãi suất ngân hàng thay cho anh Thao Định vào ngày 26/9/2016 được vợ chồng anh Thao Đ công nhận, chứng tỏ trên thực tế hai bên đã thực hiện giao dịch dân sự trước ngày ký hợp đồng; trong hợp đồng ngày 04/12/2016 hai bên ký kết có ghi "Đến ngày 30/3/2017 (Âm lịch), anh T không trả hết nợ anh Thao Đ lấy lại đất" nhưng năm 2017 không có ngày 30/3/2017 (Âm lịch), cứ cho là đến ngày 29/3/2017 hoặc 01/4/ 2017 âm lịch vợ chồng anh Thao Đ được lấy lại đất; trong khi hóa đơn anh T trả tiền lãi suất ngân hàng thay cho anh Thao Đ vào ngày 03/10/2017 cũng vẫn được vợ chồng anh Thao Đ công nhận; tức là, dù là sau ngày thỏa thuận anh Thao Đ được lấy lại đất nhưng các bên vẫn tiếp tục thực hiện giao dịch đã ký ngày 04/12/2016. Mặt khác, trong giao dịch chỉ ghi: Anh Thao Đ lấy lại đất, không ghi anh T mất tiền đã trả trước để nhận chuyển đất; nên yêu cầu của vợ chồng anh Thao Đ về việc không trả lại cho vợ chồng anh T số tiền đã trả trước để nhận chuyển đất là không có chứng cứ để chấp nhận.

[4]. Giao dịch dân sự vô hiệu: Hai bên thỏa thuận lập hợp đồng viết tay (không theo mẫu) về việc sang nhượng đất vườn ngày 04/12/2016; thỏa thuận này chỉ được coi là giao dịch dân sự vì hợp đồng đã vi phạm quy định tại các Điều 398, 502 của Bộ luật dân sự; vi phạm quy định tại Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 về Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vợ chồng anh Thao Đ không yêu cầu vợ chồng anh T phải tiếp tục nhận chuyển nhượng đất rẫy (Không bán đất nữa), vợ chồng anh T cũng không yêu cầu vợ chồng anh Thao Đ phải tiếp tục chuyển nhượng đất rẫy (Không mua đất nữa) theo hợp đồng hai đã ký vào ngày 04/12/2016. Cần phải tuyên bố hợp đồng viết tay (không theo mẫu) về việc sang nhượng đất vườn lập ngày 04/12/2016 hai bên đã ký là 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 đất hai bên đã ký kết 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; như đã phân tích, vợ chồng anh Thao Đ không trả tiền mà vợ chồng anh T đã trả trước để nhận chuyển đất là không có chứng cứ để chấp nhận. Vợ chồng anh T đòi vợ chồng anh Thao Đ phải trả số tiền trả trước để nhận chuyển đất là 199.760.000đ; gồm các khoản (100.000.000đ tiền 01 bộ bàn ghế và 04 con bò + 20.000.000 đồng trả bằng tiền mặt + 20.000.000đ trả nợ gốc thay cho gia đình anh Thao Đ tại ngân hàng + 35.000.000đ tiền gia đình anh Thao Đ thu hoạch cà phê 3 năm nay + 18.000.000đ tiền thuê đào ao +

6.760.833đ trả nợ tiền lãi suất thay cho gia đình anh Thao Đ tại ngân hàng). Các bên đã xác định giá trị hợp đồng thành tiền nên không cần định giá tài sản là 04 con bò và bộ bàn ghế thành tiền anh Thao Đ đã nhận (100 triệu), thấy: Không có chứng cứ để chấp nhận các khoản tiền gia đình anh T đòi gia đình anh Thao Đ phải trả gồm (20.000.000 đồng trả bằng tiền mặt + 20.000.000 đồng trả nợ gốc thay cho gia đình anh Thao Đ tại ngân hàng + 35.000.000 đồng tiền gia đình anh Thao Đ thu hoạch cà phê 3 năm nay); chỉ có các khoản (100.000.000 đồng tiền 01 bộ bàn ghế và 04 con bò + 18.000.000 đồng tiền thuê đào ao + 6.760.833 đồng trả nợ tiền lãi suất thay cho gia đình anh Thao Đ tại ngân hàng = 124.760.833 đồng) là có cơ sở để chấp nhận; buộc đình anh Thao Đ phải trả lại cho gia đình anh T theo quy định tại các Điều 131 của Bộ luật dân sự.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo phần yêu cầu không được tòa án chấp nhận theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 131 của Bộ luật dân sự;

Xử:

Chấp nhận một phần nội dung đơn khởi kiện đề ngày 22 tháng 5 năm 2020; của anh Nguyễn văn T và chị Hà Thị Minh H;

Tuyên bố giao dịch dân sự theo viết tay về việc sang nhượng đất vườn ngày 04/12/2016; đất được cấp giấy CN QSDĐ số sêri BT 212623 do UBND huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum cấp ngày 08/9/2016; mục đích sử dụng đất: Trồng cây lâu năm; diện tích sử dụng: 4780,8 m^2; được ký kết giữa vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Hà Thị Minh H và anh Thao Đ, chị Y T là vô hiệu.

Buộc anh Thao Đ, chị Y T phải trả cho anh Nguyễn Văn T, chị Hà Thị Minh H; số tiền: 124.760.000 đồng *(Một trăm hai bốn triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng)*;

Áp dụng Điều 357, khoản 2 Điều 466 của Bộ luật dân sự, kể từ ngày anh Nguyễn Văn T, chị Hà Thị Minh H có đơn yêu cầu thị hành án, nếu anh Thao Đ, chị Y T 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: Áp dụng Điều 144; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTV QH14; phần II danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết nói trên. Buộc anh Thao Đ, chị Y T phải nộp 6.238.000 đồng *(Sáu triệu hai trăm ba tám nghìn đồng);* Buộc anh Nguyễn Văn T, chị Hà Thị Minh H phải nộp 4.637.000 đồng *(Bốn triệu sáu trăm ba bảy nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm để nộp vào ngân sách Nhà nước. Tuyên trả lại cho anh Nguyễn Văn T, chị Hà Thị Minh H số tiền 1.100.000 đồng *(Một*

triệu một trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2016/0002410 ngày 28 tháng 5 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum, anh Tuyển 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 *(07/9/2020)* 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:
- TAND tối cao (qua Vụ giám đốc kiểm tra I, Khi bản án có hiệu lực pháp luật).
- TAND cấp cao tại TP Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Kon Tum;
- 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