TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 223/2022/DS-PT
Ngày 30-11-2022
V/v Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Tuyết

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hằng và ông Nguyễn Duy Thuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Minh Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 223/2022/TLPT-DS ngày 19/10/2022, về việc *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện EaKar, tỉnh Đắk Lắk có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 206/2022/QĐ-PT ngày 02 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn*:** Ông Đặng Xuân D; địa chỉ: Xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Phương L - Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

**** Bị đơn*:** Ông Lưu Văn M và bà Nguyễn Thị Thu Q; địa chỉ: Xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông M, bà Q: Ông Đoàn Quang H; địa chỉ: Xã H, huyện E, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

**** Người kháng cáo*:** Ông Lưu Văn M và bà Nguyễn Thị Thu Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Nguyên đơn ông Đặng Xuân D trình bày*:**

Ông Đặng Xuân D có nhu cầu mua đất nên ngày 11/5/2017, ông Đặng Xuân D và vợ chồng ông Lưu Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q có viết giấy mua bán hợp đồng cụ thể: ông Đặng Xuân D mua lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3596 ngày 28/8/2014 giữa bà H'R và ông M, bà Q đối với thửa đất số 155, tờ bản đồ số 6 diện tích 650m^2, đã được UBND huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488420 ngày 09/12/2009 tại xã Đ, huyện E, tỉnh Đắk Lắk với giá 270.000.000 đồng, ông D đã trả đủ tiền cho ông M, bà Q được ghi nhận trong giấy mua bán hợp đồng. Ông M, bà Q là người nhận trực tiếp nhận tiền từ ông D, việc giao nhận tiền không lập thành văn bản mà ghi vào trong giấy mua bán hợp đồng và không có người làm chứng.

Sau khi viết giấy sang nhượng thì ông M, bà Q có có giao cho ông hợp đồng chuyển nhượng đất số 3596 để ông thực hiện việc sang tên từ bà H'R sang cho ông M, bà Q, sau đó chuyển nhượng lại tên cho ông D. Nhưng khi ông đi làm thủ tục sang nhượng thì Văn phòng đăng ký đất đai huyện E cho biết thửa đất này đã được chuyển nhượng cho ông Vũ Xuân Q1. Địa chỉ: Xã Đ, huyện E, tỉnh Đắk Lắk nên không chuyển nhượng được cho ông M, bà Q để sang tên cho ông D. Do không thể thực hiện được việc chuyển nhượng như thoả thuận trong giấy mua bán hợp đồng.

Vì vậy, ông D làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết tuyên bố "giấy mua bán hợp đồng" xác lập ngày 11/5/2017 giữa ông Đặng Xuân D và ông Lưu Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q vô hiệu. Buộc ông M, bà Q phải trả cho ông D số tiền 270.000.000 đồng là số tiền ông D đã giao cho ông M, bà Q khi xác lập giấy mua bán hợp đồng ngày 11/5/2017.

**** Tại bản tự khai và trong quá trình làm việc tại Toà án đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Đoàn Quang H trình bày:***

Vào ngày 28/08/2014, ông M, bà Q và bà H'R cùng các con của bà H'R có lập hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 155, tờ bản bản đồ số 6 diện tích 650m^2, đã được UBND huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488420 ngày 09/12/2009 tại xã Đ, huyện E, tỉnh Đắk Lắk cho bà H'R.

Vào ngày 11/5/2017, ông D lập sẵn một giấy mua bán hợp đồng đến nhà ông M, bà Q yêu cầu ông M, bà Q bán cho ông D hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất lập giữa ông M, bà Q và bà H'R và các con của bà H'R. Nếu ông M, bà Q không bán hợp

đồng trên thì phải bồi thường cho ông D số tiền 270.000.000 đồng. Cùng ngày 11/5/2017, ông D có đưa ra 02 tờ "giấy mua bán hợp đồng" in sẵn và 01 cọc tiền (không rõ số tiền) buộc ông M, bà Q ký vào 02 giấy này. Sau khi ông M, bà Q ký xong thì ông D để lại 01 tờ và cầm 01 tờ cùng số tiền đã đem đến mang về. Chữ ký trong giấy mua bán hợp đồng ngày 11/5/2017 đúng là chữ ký của ông Lưu Văn M và bà Nguyễn Thị Thu Q nhưng không có việc giao nhận tiền giữa 02 bên. Hiện nay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà Q và bà H'R cùng các con chưa sang nhượng được cho ông Lưu Văn M và bà Nguyễn Thị Thu Q và chưa bị tuyên bố vô hiệu.

Sau đó, ông D ép ông M, bà Q phải thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2014 nhưng đã được Toà án ra Quyết định đình chỉ giải quyết. Nay ông D làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết tuyên bố "giấy mua bán hợp đồng" xác lập ngày 11/5/2017 giữa ông Đặng Xuân D và ông Lưu Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q vô hiệu, ông M, bà Q đồng ý.

Đối với yêu cầu của ông D buộc ông M, bà Q phải trả số tiền 270.000.000 đồng cho ông D , thì ông M, bà Q không đồng ý. Vì khi xác lập giấy mua bán hợp đồng ngày 11/5/2017 trong hợp đồng đã ghi rõ "*Kể từ nay (ngày 11/5/2017) về sau ông Đặng Xuân D không được quyền đòi lại tiền mua hợp đồng, không được quyền khiếu nại, khiếu kiện đối với ông Nguyễn Văn Minh và bà Nguyễn Thị Thu Q và phải chịu trách nhiệm đối với việc mua bán của mình*", Hơn nữa, ông M, bà Q không nhận số tiền 270.000.000 đồng từ ông D.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2022/DS-ST Ngày 27/7/2022.Toà án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 117, Điều 122, Điều 126 và khoản 1 khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự.

Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Xuân D: Tuyên bố "*giấy mua bán hợp đồng*" xác lập ngày 11/5/2017 giữa ông Đặng Xuân D và ông Lưu Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q vô hiệu.

- Buộc ông Lưu Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q phải trả cho ông Đặng Xuân D số tiền 270.000.000 đồng mà ông M, bà Q đã nhận tại "*giấy mua bán hợp đồng*" xác lập ngày 11/5/2017 giữa ông Đặng Xuân D và ông Lưu Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền thi hành án theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/8/2022, bị đơn ông Lưu Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và và đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ toàn

bộ bản án số 29/2022/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện EaKar, tỉnh Đắk Lắk.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Đoàn Quang H đề nghị ông Đặng Xuân D chứng minh số tiền 270.000.000 đồng ông đã đưa cho ông M, bà Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lưu Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q trình bày ông bà không nhận số tiền mua bán hợp đồng từ ông D mà chỉ nhờ ông D đi làm thủ tục sang tên từ bà H'R sang tên cho ông, bà nhưng không cung cấp chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu của mình và đề nghị giữ nguyên đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Đặng Xuân D cung cấp:

- Biên bản giao nhận ghi ngày 09/3/2020 giữa ông Đoàn Quang H là người đại diện theo ủy quyền của ông M, bà Q cho Tòa án nhân dân huyện Ea Kar; cụ thể: Ông H giao bản chính 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3596 ngày 28/8/2014 giữa bà H'R và ông Lưu Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q và 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488420 do Uỷ ban nhân dân huyện E cấp cho bà H'R ngày 09/12/2009; địa chỉ thửa đất tại xã Đ, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- Biên bản giao nhận tài liệu chứng cứ ghi ngày 20/9/202 giữa Tòa án nhân dân huyện Ea Kar và ông Trịnh Long N là người đại diện theo ủy quyền của ông Lưu Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q; cụ thể: Ông N đã nhận lại bản chính 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3596 ngày 28/8/2014 giữa bà H'R với ông Lưu Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q và 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488420 do Uỷ ban nhân dân huyện E cấp cho bà H'R ngày 09/12/2009; địa chỉ thửa đất tại xã Đ, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Đoàn Quang H thừa nhận đã nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488420 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3596 ngày 28/8/2014 giữa bà H'R với ông Lưu Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q để giao nộp cho Tòa án huyện Ea Kar. Sau đó ông không đại diện ủy quyền cho ông M, bà Q nữa nên ông không biết.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là bà Trần Thị Phương L trình bày:* Khẳng định giữa các bên có việc mua bán hợp đồng, khi các bên ký kết đều có năng lực pháp luật, năng lực hành vi đầy đủ. Việc bị đơn đòi lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3596 ngày 28/8/2014 giữa bà H'R và ông Lưu Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488420 là không có cơ sở. Vì ông D đã đưa cho ông H để kiện một vụ án khác, theo như các biên

bản giao nhận ông D cung cấp cho HĐXX tại phiên tòa, nên không còn các tài liệu trên để trả cho phía bị đơn nữa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nhận thấy, yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận. Do đó, đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2022/DS-ST, ngày 27/7/2022 của Toà án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị ông Lưu Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q.

[2.1] Xét "Giấy mua bán hợp đồng" ngày 15/7/2017 giữa ông D với ông M, bà Q:

Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thừa nhận ông Đặng Xuân D và ông Lưu Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q có lập một "Giấy mua bán hợp đồng" vào ngày 11/5/2017. Với nội dung ông D mua lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3596 ngày 28/8/2014 giữa bà H'R với ông M, bà Q đối với thửa đất số 155, tờ bản đồ số 6 diện tích 650m^2, đã được UBND huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488420 tại xã Đ, huyện E, tỉnh Đắk Lắk với giá 270.000.000 đồng.

Sau khi ký kết giấy mua bán hợp đồng thì ông M, bà Q đã giao cho ông D 01 (một) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3596 ngày 28/8/2014 được ký kết giữa bà H'R với ông M, bà Q và bản gốc Giấy CNQSD đất số AP 488420 do UBND huyện E cấp ngày 09/12/2009 mang tên bà H'R đối với thửa đất số 155, tờ bản đồ số 6 diện tích 650m^2. Khi làm thủ tục sang tên thì các bên phát hiện thửa đất này đã được sang nhượng cho người khác, dẫn đến không thể thực hiện được hợp đồng do các bên thoả thuận. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố "Giấy mua bán hợp đồng" ngày 11/5/2017 giữa ông D với ông M, bà Q vô hiệu, bị đơn cũng đồng ý. Nên cấp sơ thẩm

căn cứ các Điều 117, 126 Bộ luật dân sự, tuyên "Giấy mua bán hợp đồng" được ký kết giữa ông D và ông M, bà Q ngày 11/5/2017 bị vô hiệu là cơ sở.

[2.2] Xét kháng cáo của ông M, bà Q cho rằng chưa nhận số tiền 270.000.000 đồng của ông D:

Tại "Giấy mua bán hợp đồng" ngày 11/5/2017 xác định giá trị hợp đồng là 270.000.000 đồng. Các bên không lập giấy giao nhận tiền nhưng trong nội dung Giấy mua bán hợp đồng thể hiện: "*Kể từ nay về sau ông Đặng Xuân D không được quyền đòi lại tiền mua hợp đồng"*, tức là có việc ông D đã "giao tiền" cho ông M, bà Q. Các bên thừa nhận cùng lúc đó, ông M, bà Q đã giao cho ông D bản gốc Giấy CNQSD đất số AP 488420 và 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3596 ngày 28/8/2014. Hơn nữa,ông M, bà Q không có chứng cứ nào khác thể hiện việc không nhận tiền của ông D. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn đối với số tiền 270.000.000 đồng.

[2.3] Xét kháng cáo về việc bản án sơ thẩm không tuyên ông D phải trả cho ông M, bà Q Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3596 ngày 28/8/2014 giữa bà H'R và ông M, bà Q và Giấy CNQSD đất số AP 488420 ngày 09/12/2009 cho ông M, bà Q là không xem xét triệt để hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Ông D đã giao hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3596 ngày 28/8/2014 giữa bà H'R và ông Lưu Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q; 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488420 cho ông Đoàn Quang H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Ông H thừa nhận có nhận Hợp đồng và Giấy chứng nhận nêu trên từ ông D và đã nộp lại toàn bộ cho Toà án nhân dân huyện Ea Kar trong một vụ kiện khác. Sau đó, ông không đại diện ủy quyền cho ông M, bà Q nữa nên ông không biết. Sự việc này chứng tỏ ông D đã trả lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3596 ngày 28/8/2014 giữa bà H'R và ông Lưu Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q đối với thửa đất số 155, tờ bản đồ số 6, diện tích 650m^2 và 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 488420 cho ông M, bà Q. Cấp sơ thẩm không xem xét nội dung này là thiếu sót cần rút kinh nghiệm, tuy nhiên không ảnh hướng đến nội dung vụ án.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lưu Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q. Cần giữ nguyên án bản sơ thẩm là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận đơn kháng cáo nên ông Lưu Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lưu Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 29/2022/DS-ST Ngày 27/7/2022.Toà án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ vào các Điều 117, Điều 122, Điều 126 và khoản 1 khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Xuân D:

Tuyên bố "*Giấy mua bán hợp đồng*" xác lập ngày 11/5/2017 giữa ông Đặng Xuân D và ông Lưu Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q vô hiệu.

[2.2] Buộc ông Lưu Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q phải trả cho ông Đặng Xuân D số tiền 270.000.000 đồng mà ông M, bà Q đã nhận theo*"Giấy mua bán hợp đồng*" xác lập ngày 11/5/2017 giữa ông Đặng Xuân D và ông Lưu Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lưu Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 13.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lưu Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng ông Lưu Văn M đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai số AA/2021/0020155 ngày 15/8/2022 tại Chi cục THADS huyện Ea Kar và khấu trừ số tiền 300.000 đồng bà Nguyễn Thị Thu Q đã nộp theo Biên lai số AA/2021/0020156 ngày 15/8/2022 tại Chi cục THADS huyện Ea Kar.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

"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 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 tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện EaKar;
- CCTHADS huyện E;
- Đương sự;
- ….;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Đinh Thị Tuyết