TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÔNG HÀ** **TỈNH QUẢNG TRỊ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:13/2023/DS-ST
Ngày: 23-5-2023
"V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÔNG HÀ, TỈNH QUẢNG TRỊ

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

- *Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Hải Yến.
- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Thoại,
2. Ông Nguyễn Cửu Hưng.

- *Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà:* Ông Hoàng Tiến Lực - Thẩm tra viên Toà án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đông Hà tham gia phiên tòa: Bà Lê Thùy Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2023, tại Hội trường Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 35/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 4 năm 2023 về *"Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu"*. theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2023/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 4 năm 2023 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 02/TB-TA ngày 27 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn**: Ông **Đặng Văn H**; địa chỉ: Khu phố N, Phường 1, thành phố Đ H, tỉnh Quảng Trị, có mặt

- **Bị đơn**: Ông **Trần Văn Ph**; địa chỉ: Khu phố L A, phường ĐL, thành phố Đ H, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*Trong đơn khởi kiện ngày 03/4/2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ô*ng *Đặng Văn H trình bày:*

Ngày 13/6/2020, ông Đặng Văn H và ông Trần Văn Ph thực hiện giao dịch dân sự về việc mua bán một thửa đất diện tích 360m^2 (chiều dài 30m x chiều rộng 12m), địa chỉ tại khu nghĩa địa phường Đông Lễ, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị. Bên bán cam kết đất này chưa chuyển nhượng cho bất kỳ ai và bên bán là chủ sở hữu hợp pháp nên hai bên không ghi số thửa, số tờ bản đồ. Giá trị thửa đất là 10.500.000 đồng, bên bán đã nhận đủ số tiền này. Giao dịch nêu trên được lập bằng "Giấy chuyển nhượng đất nghĩa địa" vào ngày 13/6/2020, có chữ ký của hai bên. Đến nay ông H biết được thửa đất trên đã có chủ sở hữu và chủ sở hữu đang sử dụng, cải tạo. Bên bán không có bất kỳ giấy tờ nào chứng minh bên bán là chủ sở hữu hợp pháp và bên bán không được phép mua bán, chuyển nhượng thửa đất

này. Do đó ông H yêu cầu Toà án giải quyết: Tuyên bố "Giấy chuyển nhượng đất nghĩa địa" được lập ngày 13/6/2020 giữa ông Đặng Văn H với ông Trần Văn Phong là vô hiệu và buộc ông Trần Văn Ph trả lại cho ông H số tiền 10.500.000 đồng.

Tại bản trình bày ý kiến ngày 10/4/2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Trần Văn Ph trình bày:

Ngày 13/6/2020, ông Ph có chuyển nhượng cho ông Đặng Văn H thửa đất nghĩa địa với giá là 10.500.000 đồng, ông Ph đã nhận đủ số tiền này. Giao dịch nêu trên được lập bằng "Giấy chuyển nhượng đất nghĩa địa" vào ngày 13/6/2020, có chữ ký của hai bên. Đây là mảnh đất ông Phong khai hoang và trồng tràm từ năm 2000, đất này thuộc khu vực phường Đông Lễ quản lý nên người dân không được làm giấy tờ, hiện tại thửa đất này do người khác mới đắp mộ gió. Ông Ph không đồng ý theo yêu cầu của ông H về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu và buộc ông Ph phải trả lại cho ông H số tiền 10.500.000 đồng vì thời điểm ông Ph chuyển nhượng cho ông H thì thửa đất ông Phong đã trồng tràm và không có tranh chấp với ai.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố *"Giấy chuyển nhượng đất nghĩa địa"* lập ngày 13/6/2020 giữa ông Đặng Văn H với ông Trần Văn Ph là vô hiệu. Buộc bị đơn ông Trần Văn Ph trả lại cho ông Đặng Văn H số tiền 10.500.000 đồng.

Buộc bị đơn ông Trần Văn Ph phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí theo quy định của pháp luật.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ông Đặng Văn H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố "Giấy chuyển nhượng đất nghĩa địa" được lập ngày 13/6/2020 giữa ông Đặng Văn H với ông Trần Văn Ph là vô hiệu, buộc ông Ph trả lại cho ông Hóa số tiền 10.500.000 đồng nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là |"*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu".* Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

[2] Về nội dung:

Xem xét "Giấy chuyển nhượng đất nghĩa địa" lập ngày 13/6/2020 giữa ông

Đặng Văn H và ông Trần Văn Ph thấy:

Ngày13/6/2020, ông Đặng Văn H và ông Trần Văn Ph lập "Giấy chuyển nhượng đất nghĩa địa" với nội dung ông Phong chuyển nhượng cho ông H thửa đất diện tích 360m^2 tại khu nghĩa địa phường Đông Lễ, thành phố Đông Hà để làm đất nghĩa địa, giá trị chuyển nhượng là 10.500.000 đồng. Ông Ph thừa nhận tại thời điểm chuyển nhượng ông Phong chưa được cấp GCNQSD đất đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông H.

Theo kết quả xác minh, Ủy ban nhân dân phường Đông Lễ cung cấp thông tin: Theo bản đồ đo đạc năm 2001 vị trí thửa đất mà ông Ph chuyển nhượng cho ông H thuộc thửa đất số 18 tờ bản đồ số 47 ghi là đất RTs (rừng tái sinh) còn theo sổ mục kê năm 2001 ghi tên người sử dụng đất là loại đất NĐ (nghĩa địa). Ông Ph không thực hiện việc đăng ký vào sổ mục kê, bản đồ đo đạc năm 2001. Khi thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy CNQSD đất (lần đầu) đối với diện tích đất rừng (gần với khu vực ông Ph chuyển nhượng cho ông H) do gia đình ông Ph khai hoang trước đây tại khu vực trung du, ông Phong không đo đạc phần diện tích đất này vào cùng thửa đất đề nghị được cấp giấy chứng nhận.

Như vậy thửa đất ông Ph chuyển nhượng cho ông H chưa được ông Ph đo đạc, kê khai và chưa được cấp giấy CNQSD đất cũng như không có giấy tờ nào khác chứng minh nguồn gốc thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông Ph nên ông Ph không có quyền chuyển nhượng cho người khác theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai. Vì vậy giao dịch dân sự giữa ông H và ông Ph bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự.

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 131 Bộ luật dân sự thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập và các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố "Giấy chuyển nhượng đất nghĩa địa" được lập ngày 13/6/2020 giữa ông Đặng Văn H với ông Trần Văn Ph là vô hiệu, buộc ông Ph trả lại cho ông H số tiền 10.500.000 đồng.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 600.000 đồng. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chịu và hoàn trả lại cho nguyên đơn. Thấy rằng yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, nên buộc bị đơn phải chịu và có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 600.000 đồng.

[4] Về án phí: Bị đơn ông Trần văn Ph phải chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ Điều 123; khoản 1, 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn H: Tuyên bố *"Giấy chuyển nhượng đất nghĩa địa"* lập ngày 13/6/2020 giữa ông Đặng Văn H với ông Trần Văn Ph là vô hiệu. Buộc bị đơn ông Trần Văn Ph trả lại cho ông Đặng Văn H số tiền 10.500.000 *(mười triệu năm trăm nghìn)* đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

2. Về án phí:

Bị đơn ông Trần Văn Ph phải chịu 525.000 *(năm trăm hai mươi lăm nghìn)* đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND TP. Đông Hà;
- CC THADS TP. Đông Hà;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Hải Yến