

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN H
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 34/2022/DS-ST
Ngày: 21-9-2022
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán
tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN H, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Hải

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Phạm Thị Thanh Hương
2. Ông Trần Trọng Vĩnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Lan – Thư ký Tòa án Nhân dân huyện H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H. tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Hà - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 9 năm 2022, tại Tòa án nhân dân huyện H xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 56/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2022/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Ông Phạm Văn N, sinh năm: 1966;

Bà Phan Thị L, sinh năm: 1967.

Cùng trú tại : Phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc Diễm H, sinh năm: 1965;

Trú tại: Tổ 05, ấp X, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước. Có mặt

Theo văn bản ủy quyền: Hợp đồng ủy quyền ngày 28/4/2022

- Bị đơn: Ông Nguyễn Mạnh H, sinh năm: 1979.

Bà Phạm Thị Bích L1, sinh năm: 1984.

Cùng trú tại : Khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn: Ông Trịnh Đắc H, sinh năm: 1985; trú tại: số 751, quốc lộ 14, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Có mặt

Theo văn bản ủy quyền: Hợp đồng ủy quyền ngày 28/4/2022

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng H

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức T- Trưởng phòng công chứng

Trú tại : Quốc lộ 13, khu phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Vào ngày 02/5/2012 hộ ông Phạm Văn N được Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với diện tích đất 43164m² thuộc thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, tọa lạc tại ấp 02, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước. Đất đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH284813 số vào sổ 00414 ngày 02/05/2012 cho hộ ông Phạm Văn N với nguồn gốc sử dụng là Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm. Sau khi được Nhà nước cho thuê đất, hộ ông N đã trồng cao su trên đất, quản lý sử dụng từ đó cho đến nay. Ngày 19/4/2018, ông N và vợ là bà Phan Thị L có bán tài sản gắn liền trên đất là 2.750 cây cao su trồng từ năm 2012 cho ông Nguyễn Mạnh H, bà Phạm Thị Bích L1, với giá là 50.000.000 đồng, có lập hợp đồng mua bán và được công chứng tại Văn phòng công chứng H, tỉnh Bình Phước.

Sau khi ký hợp đồng mua bán, phía ông H đã giao số tiền 50.000.000đ cho vợ chồng ông N nhưng chưa nhận tài sản mua bán. Tuy nhiên, do sơ sót của Văn phòng công chứng H trong việc giúp các bên lập hợp đồng thì tại Điều 1 và Điều 3 của hợp đồng lại ghi “việc giao tài sản và đăng ký quyền ở hữu tài sản gắn liền với đất, đăng ký quyền sử dụng đất” nên hợp đồng đã vi phạm Điều 4 của hợp đồng thuê đất giữa UBND huyện H và ông Phạm Văn N “*bên thuê đất không được chuyển quyền sử dụng đất thuê*”. Do thiếu hiểu biết của pháp luật và căn cứ theo mục 2 Điều 4 của hợp đồng thuê đất “*Trường hợp bên thuê đất chuyển nhượng thành quả lao động trên đất cho cá nhân khác thì cá nhân nhận chuyển nhượng*

thành quả lao động được tiếp tục thuê đất trong thời gian còn lại của hợp đồng” nên sau đó các bên làm thủ tục trình cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại UBND huyện và phát hiện các bên vi phạm việc “bên thuê đất không được chuyển quyền đất thuê” của hợp đồng thuê đất nên không đồng ý việc cấp đổi giấy chứng nhận. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán giữa các bên do nội dung và hình thức của hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – ông Trương Đắc H trình bày:

Thông nhất với lời trình bày của phía nguyên đơn về quá trình và nội dung của hợp đồng mua bán giữa các bên. Do khoản 1 và khoản 2 Điều 3 của hợp đồng thuê đất giữa vợ chồng ông N và vợ chồng ông H vi phạm Điều 4 của hợp đồng thuê đất giữa ông N và UBND huyện H nên phía ông H không thực hiện được việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay phía ông N yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất của các bên đã ký ngày 19/4/2018 tại Văn phòng công chứng H thì bị đơn đồng ý. Đối với số tiền 50.000.000 đồng, ông N đã trả lại cho vợ chồng ông H nên không yêu cầu gì.

Tại đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng H - ông Nguyễn Đức T không có ý kiến gì.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Về cơ bản, Tòa án đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ, đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định pháp luật..

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ghi nhận sự thỏa thuận của các bên về việc hủy hợp đồng mua bán giữa các bên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Phạm Văn N và bà Phan Thị L khởi kiện ông Nguyễn Mạnh H và bà Phạm Thị Bích L1 về việc hủy hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất, tài sản thuộc thửa đất số 00 tờ bản đồ số 00 tại xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước. Tòa án xác định đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng H đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, có đơn xin vắng mặt. Tòa án quyết định xét xử

vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng H theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

Ngày 19/4/2018, ông N, bà L với ông H, bà L1 có ký Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất gồm 2750 cây cao su trên thửa đất số 00 tờ bản đồ số 00 tại xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước với giá chuyển nhượng là 50.000.000đ. Mục đích chuyển nhượng của các bên là chuyển nhượng tài sản trên đất. Tuy nhiên, do thiếu sót của các bên nên khi lập hợp đồng các bên lại ghi *“việc giao tài sản và đăng ký quyền ở hữu tài sản gắn liền với đất, đăng ký quyền sử dụng đất”* nên hợp đồng đã vi phạm Điều 4 của hợp đồng thuê đất giữa ông Phạm Văn N với UBND huyện H *“bên thuê đất không được chuyển quyền sử dụng đất thuê”*. Vì vậy, ông N, bà L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán trên. Từ khi ký hợp đồng đến nay, ông H và bà L1 chưa nhận tài sản mua bán nhưng đã giao tiền mua cho ông N, bà L. Hiện nay, ông N, bà L cũng đã trả lại số tiền mua bán cho ông H, bà L1. Phía bị đơn thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn. Đây là sự thật, được các bên công nhận nên không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Xét hợp đồng giữa các bên thấy rằng

Hợp đồng được thể hiện dưới hình thức văn bản, có chữ ký xác nhận của các bên, được công chứng, chứng thực tại VPCC H. Khi ký hợp đồng, các bên có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, không bị ai ép buộc.

Tuy mục đích chuyển nhượng là quyền sở hữu tài sản 2750 cây cao su không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nhưng nội dung của hợp đồng tại Điều 1 lại ghi *“tài sản mua bán hiện hữu là 2750 cây cao su trồng từ năm 2002 thuộc quyền sở hữu của bên A được xác nhận bởi UBND xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”* Và mô tả về thông tin quyền sử dụng đất của thửa đất số 00 tờ bản đồ 00. Và tại Điều 3 của hợp đồng các bên thỏa thuận *“bên A có nghĩa vụ giao tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm ký hợp đồng này. 2. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”* là đã vi phạm quy định tại mục 2 Điều 4 Hợp đồng thuê đất số 27/HĐTĐ ngày 02/5/2012 giữa ông N với UBND huyện H là *“trong thời gian thực hiện hợp đồng, bên thuê đất không được chuyển quyền sử dụng đất thuê”*.

Như vậy, mặc dù không được quyền chuyển quyền sử dụng đất thuê nhưng ông N, bà L lại ký hợp đồng thỏa thuận việc ông H, bà L1 được quyền đăng ký quyền sử dụng đất là trái quy định của pháp luật.

Vì vậy, Hợp đồng giữa các bên bị vô hiệu do nội dung của hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 122, 123 Bộ luật dân sự. Nguyên đơn, bị đơn đều yêu cầu hủy hợp đồng giữa các bên là có căn cứ, được chấp nhận. Cần tuyên hợp đồng giữa các bên là vô hiệu.

Đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 131, Điều 407 của Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, bên mua chưa nhận tài sản, bên bán đã trả lại tiền cho bên mua, các bên không có yêu cầu gì khác nên không xem xét.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn tự nguyện chịu theo quy định của pháp luật.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ, nguyên đơn tự nguyện chịu được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, Điều 266; Điều 147, 228 của BLTTDS;

Căn cứ vào Điều 117, 122, 123 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[2].Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn N và bà Phan Thị L.

Tuyên: Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất được công chứng tại văn phòng công chứng H ngày 19/4/2018 giữa ông Phạm Văn N và bà Phan Thị L với ông Nguyễn Mạnh H và bà Phạm Thị Bích L1 vô hiệu.

[3]. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn tự nguyện chịu 300.000đ được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013913 ngày 13/5/2022.

Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ, nguyên đơn tự nguyện chịu được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện H.

[4]. Quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được

quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước
- VKSND huyện H
- Chi cục THADS huyện H
- Các đương sự
- Lưu HS

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

Nguyễn Thị Minh Hải