

Bản án số: 52/2022/DS-ST

Ngày: 30/9/2022

*V/v tranh chấp: “Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHAN THIẾT, TỈNH BÌNH THUẬN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Xuân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đỗ Văn Hòa.

2. Ông Nguyễn Bình.

Thư ký phiên tòa: Ông Biện Anh Huy – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Mỹ Thuận – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 159/2022/TLST-DS ngày 22 tháng 6 năm 2022 về tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 287/2022/QĐST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

****Nguyên đơn:*** Ông CHU ĐỨC N, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Khu phố 02, phường Tân A, thị xã La G, tỉnh Bình Thuận.

****Bị đơn:*** Ông NGUYỄN VĂN K, sinh năm: 1969;

Địa chỉ: Số 88, Nguyễn Văn S, phường Phú T, thành phố Phan T, tỉnh Bình Thuận.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/6/2022, và trong quá trình xét xử nguyên đơn – ông Chu Đức N trình bày:*

Ngày 25/6/2020 ông Chu Đức N và ông Nguyễn Văn K có thỏa thuận và ký kết hợp đồng thỏa thuận sang nhượng đất, nhưng không có công chứng chứng thực; Theo nội dung thỏa thuận tại hợp đồng thì:

Thửa đất ông K bán cho ông N có diện tích 05 m x 40m, nằm mặt tiền đường Hùng V, phường Phú T, thành phố Phan T, tỉnh Bình Thuận. Thửa đất này ông K được ông Nguyễn Phong V hứa thưởng nếu ông V thắng kiện trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất thụ lý số 318/2019/2019/TLST-DS ngày 18/12/2019 của Tòa án thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, do ông K là người được ông V ủy quyền tham gia tố tụng, theo hợp đồng ủy quyền tham gia tố tụng số công chứng 003905, quyền số 04/2020TP/CC-SCC/HĐGD, của Văn phòng công chứng Đỗ Thanh H, thành phố Phan T, tỉnh Bình Thuận. Giá trị chuyển nhượng thửa đất là 450 triệu đồng, số tiền này ông N đã giao đủ cho ông K ngay khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì ông K có dẫn ông N ra vị trí lô đất chỉ cho ông N xem, nhưng ông N cũng không biết được thửa đất đó là thửa đất số bao nhiêu, tờ bản đồ số bao nhiêu và có đúng là thửa đất mà ông V hứa thưởng cho ông K hay không, vì ông chỉ nghe ông K bảo như vậy chứ ông cũng không thấy tài liệu chứng cứ nào về việc ông V hứa thưởng đất cho K.

Tuy nhiên sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông không được ông K thông báo cho biết vụ kiện tranh chấp đất của ông V đã giải quyết như thế nào, đến khi nào thì ông mới có thể nhận được đất.

Sau đó ông tìm hiểu thì được biết vụ kiện tranh chấp đất của ông V đã được Tòa án Phan Thiết ra quyết định đình chỉ giải quyết số 50/2022/QĐDS-ST ngày 30/5/2022, do ông V ủy quyền cho ông K rút đơn khởi kiện.

Nhận thấy quyền và lợi ích của mình trong hợp đồng sang nhượng đất nêu trên không đảm bảo sẽ được thực hiện, nên ông đã làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố: Hợp đồng thỏa thuận sang nhượng đất ký kết ngày 25/6/2020 giữa ông và ông Nguyễn Văn K vô hiệu, vì đất chuyển nhượng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và buộc ông K phải trả lại cho ông là 400 triệu đồng (do trước đó ông K đã trả cho ông 50 triệu đồng) mà ông K đã nhận của ông thông qua giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ ông K phải liên đới trả cho ông khoản tiền này vì ông chỉ giao dịch với một mình ông K.

Về vấn đề bồi thường thiệt hại do lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về án phí: Ông yêu cầu tòa án giải quyết án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

*** Tại phiên tòa và tại các biên bản ghi lời khai bị đơn - ông Nguyễn Văn K trình bày:**

Ngày 25/6/2020 giữa ông và ông Chu Đức N có lập hợp đồng thỏa thuận sang

nhượng thửa đất khoản 200m² tại khu vực đường Hùng V, phường Phú T, thành phố Phan T, thửa đất này tôi được ông Nguyễn Phong V (Con của ông Nguyễn Văn L) hứa thưởng cho ông khi ông làm người đại diện theo ủy quyền của anh em ông Nguyễn Phong V (các con của ông L) kiện tranh chấp đất, trong vụ án thụ lý số 318/2019 ngày 18/12/2019, vụ án này hiện nay Tòa án Phan Thiết đã đình chỉ vụ án theo quyết định số 50 ngày 30/5/2022.

Thửa đất này tại thời điểm sang nhượng cho ông N và hiện nay, ông cũng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên việc ông V hứa thưởng đất cho ông là có văn bản hứa thưởng, nhưng do vụ kiện tranh chấp đất của ông V Tòa án vẫn chưa giải quyết xong, do vậy ông V cũng chưa bàn giao phần đất hứa thưởng cho ông.

Nhưng do ông Chu Đức N năn nỉ ông bán và tự soạn thảo hợp đồng thỏa thuận sang nhượng đất đề ngày 25/6/2020, đề nghị ông ký kết. Sau khi ký kết hợp đồng ông N cũng đã giao cho ông số tiền chuyển nhượng đất là 400 triệu đồng, tuy hợp đồng ghi 450 triệu đồng nhưng ông có giảm cho ông N số tiền 50 triệu đồng chỉ nhận 400 triệu đồng trong số tiền sang nhượng đất.

Nay ông cũng biết việc chuyển nhượng đất này không đảm bảo về mặt hình thức và nội dung theo quy định pháp luật, nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì ông sẽ đồng ý trả lại cho ông N khoản tiền 400 triệu đồng đã nhận thông qua giao dịch trên.

Đồng thời ông K cũng xác định khoản tiền này phát sinh từ giao dịch của cá nhân ông với ông N, vợ ông không biết và không được hưởng lợi gì từ khoản tiền này, nên ông sẽ chịu trách nhiệm trả lại số tiền này cho ông N, mà không yêu cầu vợ ông phải liên đới trả số tiền này.

Về vấn đề xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thì ông không có lỗi, vì khi mua đất ông N đã biết rõ tình trạng thửa đất này là không đảm bảo cho việc chuyển nhượng theo quy định pháp luật, nhưng ông N vẫn mua. Nay ông N không yêu cầu bồi thường thiệt hại thì ông cũng không có ý kiến gì về vấn đề bồi thường.

**Tại phiên tòa Kiểm sát viên đã phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và đề xuất ý kiến về việc giải quyết nội dung vụ án như sau:*

Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng, tiến hành các thủ tục thu thập chứng cứ và tổng đạt và niêm yết các văn bản tố tụng đúng theo quy định Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Các thành viên Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa có mặt đúng thành phần trong quyết định xét xử và đã tuân thủ đúng các quy định Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Về phía người tham gia tố tụng: Các đương sự đã chấp hành đúng và thực hiện đầy đủ các quy định về quyền và N vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự trong quá trình giải quyết vụ án;

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố giao dịch dân sự chuyển nhượng đất theo hợp đồng thỏa thuận sang nhượng đất đề ngày 25/6/2020 kí kết giữa ông Chu Đức N và ông Nguyễn Văn K là vô hiệu; Tuyên buộc ông Nguyễn Văn K phải hoàn trả lại số tiền 400 triệu đồng cho ông Chu Đức N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào ý kiến của nguyên đơn, bị đơn ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] *Về thẩm quyền:* Theo đơn khởi kiện và các tài liệu do nguyên đơn cung cấp thì Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó hợp đồng được kí kết và địa chỉ bị đơn đều thuộc địa bàn thành phố Phan Thiết; Thửa đất đối tượng thực hiện trong giao dịch dân sự có tranh chấp mặc dù không xác định được là thửa đất nào, tờ bản đồ số bao nhiêu, nhưng theo nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận thửa đất nằm tại khu vực đường Hùng V, thành Phố Phan T. Do vậy vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án thành phố Phan Thiết, theo quy định tại khoản 03 điều 26, điểm a khoản 01 điều 35 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

*** Về nội dung tranh chấp:**

[1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn— ông Chu Đức N yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/6/2020 được ký kết giữa ông và ông Nguyễn Văn K là vô hiệu do không hợp pháp về mặt hình thức và nội dung;

Xét về nội dung và hình thức hợp đồng thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/6/2020, được ký kết giữa ông Chu Đức N và ông Nguyễn Văn K, Hội đồng xét xử nhận thấy : Đây là một giao dịch dân sự được thiết lập nhằm mục chuyển nhượng một thửa đất mà ông Nguyễn Văn K (bên bán) mới chỉ được người khác hứa thưởng, ông K chưa có bất kỳ giấy tờ pháp lý nào để xác định ông là người chủ sử dụng đất hợp pháp của thửa đất ông đã thỏa thuận bán cho ông Chu Đức N, theo văn bản thỏa thuận sang nhượng đất nêu trên. Do không đủ điều kiện để công chứng thực giao dịch trên nên khi thỏa thuận sang nhượng đất các bên đã không công chứng thực

giao dịch trên, mà chỉ lập văn bản thỏa thuận và tự ký kết với nhau, bên mua là ông Chu Đức N đã giao đủ tiền cho bên bán là ông Nguyễn Văn K theo thỏa thuận.

**Theo quy định của Luật đất đai năm 2013 về vấn đề chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã quy định, cụ thể như sau :*

Tại khoản 01 điều 168 quy định về thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất: “ *Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng ..vv. khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Tại điểm a khoản 01 điều 188 quy định: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng...khi có các điều kiện sau đây:*

a/ Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất....”

Đồng thời tại điểm a khoản 03 điều 167 đã quy định “ *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất... phải được công chứng , chứng thực...*”.

Tại khoản 02 điều 119 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “*Trường hợp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực, đăng ký thì phải tuân theo quy định đó*”

Tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “*Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu.Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định.*”

Trong trường hợp này ông Nguyễn Văn K chưa là chủ sử dụng đất, chưa có các quyền của người sử dụng đất theo các quy định của Luật đất đai đã viện dẫn, ông K chưa được phép thực hiện hành vi chuyển quyền sử dụng đất, nhưng ông vẫn chuyển nhượng đất cho ông Chu Đức N, là đã vi phạm các quy định của Luật đất đai 2013 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất .

Do vậy, Hội đồng xét xử xét thấy đã có đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn – ông Chu đức N về việc: Xác định hợp đồng thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/6/2020 được ký kết giữa ông Chu Đức N và ông Nguyễn Văn K đã vi phạm quy định của pháp luật về mặt nội dung và hình thức, nên vô hiệu theo quy định khoản 02 điều 119 và Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2]*Về yêu cầu của nguyên đơn đề nghị giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự mua bán đất vô hiệu :*

Nguyên đơn - ông Chu Đức N và Bị đơn - ông Nguyễn Văn K đều thống nhất số tiền mua bán thửa đất là 450 triệu đồng , ông N đã giao cho ông K ngay khi ký kết

hợp đồng sang nhượng đất, tuy nhiên ông K đã trả lại cho ông 50 triệu đồng . Nay ông N yêu cầu ông K phải trả lại cho ông 400 triệu đồng, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ ông K phải liên đới trả cho ông khoản tiền này vì ông chỉ giao dịch với một mình ông K .

Đồng thời ông K cũng xác định khoản tiền này phát sinh từ việc giao dịch của cá nhân ông với ông N, vợ ông không biết và không được hưởng lợi gì từ khoản tiền này nên ông sẽ chịu trách nhiệm trả lại số tiền này cho ông N, mà không yêu cầu vợ ông phải liên đới trả số tiền này.

Tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, cụ thể như sau:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, N vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả..”

Như vậy thỏa thuận của Nguyên đơn và Bị đơn, về việc ông K trả lại số tiền 400 triệu đồng đã nhận của ông N, thông qua giao dịch chuyển nhượng đất bị vô hiệu là có căn cứ phù hợp quy định pháp luật, nên hội đồng xét xử công nhận.

[3]Về vấn đề bồi thường thiệt hại do lỗi dẫn đến hậu quả giao dịch dân sự mua bán đất bị vô hiệu:

Do ông Chu Đức N và ông Nguyễn Văn K không yêu cầu giải quyết vấn đề bồi thường thiệt hại do lỗi dẫn đến hậu quả giao dịch dân sự mua bán đất bị vô hiệu, nên hội đồng xét xử không xét.

[4]Về N vụ chịu án phí sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn được chấp nhận, nên Bị đơn phải chịu án phí, theo quy định tại khoản 01 điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, cụ thể số tiền án phí bị đơn phải nộp là: 300.000đ (án phí không có giá ngạch cho yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu + 5% x 400.000.000đ = 23.000.000đ.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1/Căn cứ vào các quy định: khoản 02 điều 119 và Điều 123, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, điểm a khoản 01 điều 167, khoản 01 điều 168, điểm a khoản 01 điều

188 Luật đất đai năm 2013; khoản 01 điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2014; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Luật thi hành án dân sự.

2/ Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn- Ông Chu Đức N: Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại: Hợp đồng thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/6/2020 được ký kết giữa ông Chu Đức N và ông Nguyễn Văn K là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

[2] Tuyên buộc ông Nguyễn Văn K phải hoàn trả lại cho ông Chu Đức N số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) đã nhận của ông K thông qua giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nêu trên.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật(đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án), hoặc kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[4] Về án phí sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn K phải nộp số tiền án phí sơ thẩm dân sự là 23.000.000đ. Ông Chu Đức N không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Chu Đức N số tiền tạm ứng án phí 11.250.000đ theo biên lai số 0009838 ngày 22/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

3/ Quyền kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, là 15 ngày tròn kể từ ngày tuyên 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 :

- Tòa án Tỉnh;
- VKS Tp.Phan Thiết;
- Chi cục THADS TP. Phan Thiết;
- Dương sự;
- Lưu.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Như Xuân