TÒA ÁN NHÂN DÂN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
TH PHỐ LÀO CAI	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
TỈNH LÀO CAI	

Bản án số: 16/2019/DS-ST
Ngày 18 - 6 - 2019
V/v " Tuyên bố Hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TH PHỐ LÀO CAI, TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Đức Thịnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Huy Cảm.
2. Ông Hoàng Văn Ngân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lương Thế Trung - Thư ký Tòa án nhân dân Th phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Th phố Lào Cai tham gia phiên toà: Bà Hoàng Thị Hiệp - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Th phố Lào Cai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 18/2019/TLST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2019 về việc "Tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/QĐ ngày 12 tháng 6 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Trung Th.

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Tổ 19, phường C, Th phố L, tỉnh Lào Cai.

Nơi ở: Số nhà 204, đường P, phường B, Th phố L, tỉnh Lào Cai.

Bị đơn: Ông Nguyễn Đức Q và bà Lê Bích H.

Địa chỉ: Số nhà 056, đường N, phường B, Th phố L, tỉnh Lào Cai.

Người có quyền lợi liên quan: Chị Lê Thị Kiều O.

Địa chỉ: Số nhà 204, đường P, phường B, Th phố L, tỉnh Lào Cai.

Các đương sự đều có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/5/2019 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn và người có quyền lợi liên quan đều thống nhất trình bày:

Ngày 13/11/2017, bà Lê Bích H cùng chồng là ông Nguyễn Đức Q có chuyển nhượng cho anh Nguyễn Trung Th 100 m2 đất tại xã V, Th phố L, tỉnh Lào Cai (đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) với giá 500 triệu đồng.

Hợp đồng được giao kết bằng văn bản, không có chứng thực hay công chứng. Có chữ ký của cả 2 vợ chồng bên chuyển nhượng. Anh Th đã giao đủ 500 triệu đồng theo thỏa thuận, có giấy biên nhận ký tên bà Lê Bích H.

Ngày 08/12/2017, vợ chồng bà H chuyển nhượng tiếp cho anh Th 100 m2 đất cạnh lô đất đã mua với giá 500 triệu đồng. Đến ngày 14/12/2017 hai bên thỏa thuận viết vào chung một hợp đồng với diện tích đất 200 m2, địa chỉ thửa đất tại xã V, thành phố L. Giá chuyển nhượng là 01 tỷ đồng. Hợp đồng được giao kết bằng văn bản, có chữ ký của bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Đức Q. Anh Th đã giao thêm 500 triệu đồng cho vợ chồng bà H. Tổng các lần giao tiền là 01 tỷ đồng.

Sau khi nhận tiền, vợ chồng ông Quảng, bà H không làm được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bàn giao cho anh Th như cam kết. Đến ngày 20/12/2018, bà Lê Bích H và ông Nguyễn Đức Q viết giấy cam kết hẹn chậm nhất đến ngày 20/01/2019 sẽ hoàn trả anh Th số tiền đã nhận là 01 tỷ đồng.

Quá hạn nêu trên, ông Quảng và bà H vẫn không trả lại tiền nên đến ngày 11/02/2019, tại Công an phường B, Thành phố Lào Cai. Anh Th và ông Quảng có làm văn bản thỏa thuận, theo đó chậm nhất đến ngày 30/4/2019, vợ chồng ông Q phải trả cho anh Th số tiền là 01 tỷ đồng và trả lãi từ 01/01/2019 đến ngày trả xong nợ theo mức lãi suất là 9%/năm.

Tại phiên tòa anh Th và chị O cùng đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2017, 08/12/2017, 14/12/2017 bị vô hiệu.

- Giải quyết hậu quả pháp lý: Buộc bà Lê Bích H và ông Nguyễn Đức Q phải liên đới hoàn trả cho anh Th, chị O số tiền đã nhận là 01 tỷ đồng tiền gốc và tiền lãi tính từ ngày 01/01/2019 đến 31/5/2019 theo lãi suất 9%/năm là 37.500.000 đồng.

* Tổng cộng: 1.037.500.000 đồng. Phần của mỗi người là 518.750.000 đồng. Từ tháng 6 năm 2019 trở đi, nếu vợ chồng ông Q chậm thanh toán thì sẽ phải thanh toán theo mức lãi suất trên số tiền chậm trả là 7%/năm. Hạn thanh toán cuối cùng là ngày 30/9/2019.

Bị đơn là ông Nguyễn Đức Q và bà Lê Bích H cùng thống nhất trình bày:

Về nội dung chuyển nhượng đất và các tình tiết có liên quan như anh Nguyễn Trung Th trình bày ở trên là đúng. Vợ chồng ông Q, bà H đã nhận đủ tiền từ anh Th giao là 01 tỷ đồng. Lý do chậm bàn giao một phần do không thể làm được thủ tục chuyển nhượng. Bị đơn nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng bị vô hiệu.

Về mức lãi suất anh Th đưa ra như trên. Tại buổi hòa giải ngày 05/6/2019 vợ chồng ông Q đã nhất trí thanh toán theo mức lãi suất là 9%/năm, thời điểm tính từ tháng 01/2019 đến hết tháng 5/2019, còn từ tháng 6/2019 trở đi bị đơn chỉ chấp nhận thanh toán theo mức lãi suất 7%/năm. Ông Q, bà H cam kết chậm nhất đến ngày 30/9/2019 sẽ thanh toán hết cả gốc và lãi cho vợ chồng anh Th, chị O.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa có ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đều tuân thủ thủ theo đúng quy định của pháp luật; Việc chấp hành pháp luật của các đương sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Kiểm sát viên cho rằng:

Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Quảng, bà H với anh Nguyễn Trung Th trong các ngày 13/11/2017, 08/12/2017, 14/12/2017 đều có hình thức là giấy viết tay, không có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do vậy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các đương sự đã giao kết cũng như quá trình thực hiện đã vi phạm các quy định tại các điều 117, 119, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 nên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng. Do vậy cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Qua phần tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã giao kết:

Tại phiên tòa, các đương sự đều xác nhận trong các ngày 13/11/2017, 08/12/2017 và 14/12/2017 anh Nguyễn Trung Th có nhận chuyển nhượng 02 lô đất có diện tích 200 m2 tại xã V, thành phố L, tỉnh Lào Cai của ông Nguyễn Đức Q và bà Lê Bích H với giá 01 tỷ đồng. Hợp đồng được giao kết bằng văn bản, không có công chứng hay chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tại thời điểm chuyển nhượng cả 2 lô đất đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông Q, bà H đã nhận đủ 01 tỷ đồng, tuy nhiên do không làm được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa bàn giao đất được cho anh Th như cam kết. Tất cả các tình tiết, sự việc trên đây các đương sự đều thừa nhận là đúng sự thực. Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thấy rằng đây là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

- Về điều kiện chuyển nhượng: Xét thấy việc các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất của cơ quan có thẩm quyền là vi phạm điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

- Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà 2 bên giao kết không có công chứng hay chứng thực là vi phạm vào khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, cụ thể:

Khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

"Hợp đồng về quyền sử dụng đất pH được lập Th văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;

- Về nội dung của hợp đồng: Các hợp đồng trên đều không thể hiện các thông tin như: Loại đất, số thửa, số tờ bản đồ, tứ cận của các thửa đất như thế nào. Do vậy việc giao kết của hợp đồng không có đối tượng được quy định rõ ràng, cụ thể.

Như vậy, về hình thức, thủ tục, điều kiện trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các đương sự đã giao kết cũng như quá trình thực hiện đã vi phạm các quy định tại các điều 117, 119, 122, 123, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và các điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013. Nội dung của hợp đồng không rõ ràng, cụ thể nên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Trung Th và ông Nguyễn Đức Q, bà Lê Bích H trong các ngày 13/11/2017, 08/12/2017 và 14/12/2017 bị vô hiệu toàn bộ.

Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Trước khi mở phiên tòa, tại buổi hòa giải ngày 05/6/2019 về việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng bị vô hiệu, các đương sự đã thỏa thuận vợ chồng ông Q, bà H nhất trí trả lại cho anh Th, chị O số tiền đã nhận là 01 tỷ đồng và thanh toán khoản tiền lãi tính từ ngày 01/01/2019 đến 31/5/2019 theo lãi suất 9%/năm là 37.500.000 đồng. Từ tháng 6/2019 trở đi sẽ thanh toán theo mức lãi suất 7%/năm tương ứng với thời

gian chậm trả. Chậm nhất đến ngày 30/9/2019 vợ chồng ông Quảng, bà H sẽ thanh toán cả gốc và lãi theo thỏa thuận trên. Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là phù hợp với pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận trên.

Từ các phân tích trên, thấy rằng việc nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Trung Th và ông Nguyễn Đức Q, bà Lê Bích H trong các ngày 13/11/2017, 08/12/2017 và 14/12/2017 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu là hoàn toàn có căn cứ, cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và sự thỏa thuận của các đương sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn không pH chịu án phí, bị đơn pH chịu 50% mức án phí theo quy định của pháp luật.

- Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các điều 117, 119, 122, 123, 131, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào điểm a khoản 3 Điều 167, điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản 3 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Trung Th.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Trung Th và ông Nguyễn Đức Q, bà Lê Bích H trong các ngày 13/11/2017, 08/12/2017 và 14/12/2017 bị vô hiệu toàn bộ.

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Ông Nguyễn Đức Q và bà Lê Bích H có trách nhiệm liên đới trả lại cho anh Nguyễn Trung Th và chị Lê Thị Kiều O số tiền đã nhận là 01 tỷ đồng và 37.500.000 đồng tiền lãi theo mức lãi suất 9%/năm tính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/5/2019. Tổng cộng 1.037.500.000 đồng (Một tỷ không trăm ba mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng); Phần của mỗi người phải thanh toán là 518.750.000 đồng.

Từ tháng 6/2019 trở đi, ông Nguyễn Đức Q và bà Lê Bích H sẽ phải thanh theo mức lãi suất 7%/năm tương ứng với thời gian chậm trả. Chậm nhất đến ngày 30/9/2019 vợ chồng ông Nguyễn Đức Q, bà Lê Bích H sẽ thanh toán cả gốc và lãi theo thỏa thuận trên.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận là 7%/năm tính từ ngày 01/6/2019 tương ứng với thời gian chậm trả, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Trung Th không pH chịu án phí sơ thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.600.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006031 ngày 16/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Th phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

Ông Nguyễn Đức Q và bà Lê Bích H mỗi người pH chịu 12.375.000 đồng đồng án phí sơ thẩm.

Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi liên quan được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người pH 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, 7a 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 tỉnh;
- VKSND tỉnh;
- VKSNDTP;
- Các đương sự
- THADS;
- Lưu HSVA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Phạm Đức Thịnh