

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỌ XUÂN
TỈNH THANH HÓA**

Bản án số: 07 /2020/DS- ST

Ngày: 09/3/2020

V/v Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỌ XUÂN, TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Hiền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trịnh Văn Thọ
2. Ông Đỗ Trọng Hoàn

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Thị Bình- Thư ký tòa án , tòa án nhân dân huyện Thọ Xuân

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thọ Xuân tham gia phiên tòa: ông Đỗ Văn Huy- Kiểm sát viên

Ngày 09 tháng 3 năm 2020 tại trụ sở tòa án nhân dân huyện Thọ Xuân xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 32/ 2019/TLST- DS ngày 27 tháng 8 năm 2019 về việc: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu , theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/ 2018/QĐXX-ST ngày 27 tháng 12 năm 2019 ; Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2020/QĐST-DS ngày 16/01/2020 và quyết định hoãn phiên tòa số 02/2020/QĐST- DS ngày 14 /02/ 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Lê Văn D, sinh năm 1992 - Vắng mặt

Người được nguyên đơn ủy quyền : Anh Lê Văn T, sinh năm 1970- Có mặt

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1973- Vắng mặt lần thứ 2
Anh Hoàng Văn N sinh năm 1991- Vắng mặt lần thứ 2

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Lê Thị S , sinh năm 1943 – Vắng mặt có lý do

Các đương sự đều trú tại : Thôn Đ, xã L,, huyện T, tỉnh Thanh Hóa

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại tòa án nguyên đơn anh Lê Văn D , người được nguyên đơn ủy quyền anh Lê Văn T trình bày:

Anh Lê Văn D và bà Lê Thị S có chung thửa đất số 788 tờ bản đồ số 9, diện tích 793 m², ở thôn Đ, xã L, huyện T, tỉnh Thanh Hóa. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 794681 do UBND huyện Thọ Xuân cấp ngày 26/7/2006. Vào ngày 25/6/2019 âm lịch bà Lê Thị S đã tự ý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L số diện tích đất 15m² kích thước dài 2,5 x rộng 6 (m) với số tiền chuyển nhượng là 4.000.000đ, bà Nguyễn Thị L là người trực tiếp giao dịch việc mua bán đất, trực tiếp giao tiền cho bà Lê Thị S, tuy nhiên trong giấy viết tay chuyển nhượng đất thì bà S viết nhượng cho N 2,5 x 6 m. Sau khi biết việc bà S bán đất cho bà L, anh N thì anh D g không đồng ý nên đã khởi kiện yêu cầu tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa bà S với bà L và anh N là vô hiệu. anh D yêu cầu bà L, anh N trả lại diện tích đất đã mua của bà S cho anh và bà S, bà S trả lại số tiền 4.000.000đ cho bà L anh N.

Phần kiến trúc bà L đã xây dựng trên phần đất mua của bà S bà L phải tự tháo dỡ và dọn đi để trả lại nguyên trạng đất cho bà S và anh D.

Tại phiên tòa người được nguyên đơn ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện

Tại bản tự khai ngày 30/9/2019 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị S thừa nhận bà và cháu nội là anh Lê Văn D có chung thửa đất 788 tờ bản đồ số 9 diện tích sử dụng 793 m² ở thôn Đ, xã L, huyện T, tỉnh Thanh Hóa. Vào ngày 25/6/2019 bà tự ý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L người cùng thôn Đ diện tích đất 15 m² có các cạnh 2.5 x 6 m, bà L trực tiếp giao dịch mua bán đất, trực tiếp giao tiền cho bà S, tuy nhiên mảnh đất (nhà bà L) liền kề với đất nhà bà S đứng tên con trai bà L là Hoàng Văn N nên trong giấy chuyển nhượng bà viết: “bà S nhượng cho N 2,5 x 6 (đất)”. Sau khi nhận tiền bán đất 2 ngày thì bà có sang nhà bà L nói chuyện xin trả lại tiền và nhận lại đất, bà L có nói bà cứ về đi 5 ngày sau vợ chồng cháu trả lời, từ đó đến nay bà L không có ý kiến gì lại với bà. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ giữa bà S và bà L, anh N, không qua chính quyền địa phương. Sau khi giao tiền nhận đất bà L tiến hành xây tường đổ đất trên phần đất do bà S bán, nay cháu bà là Lê Văn D kiện yêu cầu tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán đất giữa bà và bà L vô hiệu bà cũng đồng ý, bà sẽ trả lại tiền và nhận lại đất đã chuyển nhượng, bà cũng đồng ý trả tiền đất mà gia đình bà L đã đổ để tôn cao phần đất đã chuyển nhượng.

Tại bản tự khai ngày 09/9/2019 và quá trình tố tụng bà Nguyễn Thị L trình bày: Vào ngày 25/6/2019 bà Lê Thị S, sinh năm 1943 trú tại: Thôn Đ, xã L, huyện T, tỉnh Thanh Hóa có viết giấy nhượng lại cho con trai bà là Hoàng Văn N diện tích đất có kích thước là 2.5 x 6 m với giá tiền là 4.000.000đ (Bốn triệu đồng), bà là người gặp bà S giao dịch mua đất và là người trực tiếp giao tiền cho bà Lê Thị S, việc giao dịch mua bán đất giữa bà và bà S không qua chính quyền địa phương, diện tích đất bà nhận chuyển nhượng với bà S thuộc thửa đất số 788, khi mua đất bà được bà S cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Lê Thị S và anh Lê Văn D, anh Lê Văn S con trai bà S đã đứng ra đóng cọc và giao đất, hiện nay gia đình bà đã xây tường rào bao diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà S đồng thời đổ thêm đất để tôn cao phần đất đó lên, nay anh D

yêu cầu hủy hợp đồng bà đồng ý trả đất và yêu cầu bà S trả lại số tiền đất là 4.000.000đ, tiền bà xây dựng tường rào và tiền đổ đất 3.500.000đ, tổng cộng là 7.500.000đ.

Tại bản tự khai ngày 20/9/2019 bị đơn anh Hoàng Văn N trình bày : Anh là con của bà Nguyễn Thị L , vào ngày 25/6/2019 giữa mẹ anh và bà Lê Thị S có mua bán chuyển nhượng một mảnh đất diện tích 15 m² 2,5 m x 6 m, bà S viết giấy chuyển nhượng số đất trên cho anh là Hoàng Văn N nhưng người trực tiếp giao dịch mua bán đất, trực tiếp giao tiền là bà Nguyễn Thị L , anh cũng được biết mảnh đất bà S nhượng một ít cho anh mang tên bà S và Lê Văn D , nay anh D kiện đòi lại đất anh không đồng ý vì anh đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với bà S hơn nữa anh không ép buộc bà S phải bán đất cho anh, tất cả là sự tự nguyện và ý chí của hai bên.

Tại bản tự khai ngày 26/12/2019 người làm chứng anh Lê Văn S trình bày : Anh là con trai của bà Lê Thị S, tháng 6/2019 âm lịch mẹ anh có bán cho chị Nguyễn Thị L là hàng xóm liền kề diện tích đất 15m² (2,5 x6) m, việc giao dịch giữa bà S và chị L anh không biết nhưng khi chị Lan giao tiền cho mẹ anh thì anh được chứng kiến, số tiền chị L giao cho mẹ anh là 4.000.000đ (Bốn triệu đồng), anh là người đo đất giao cho anh H chồng chị L , kích thước đám đất mẹ anh bán cho chị L là 2,5 x6 m. Giấy bán đất mẹ anh chuyển cho Hoàng Văn N là con trai của chị L Sự việc anh biết và trình bày như trên là đúng sự thật.

*** Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến:**

+ Về việc tuân theo pháp luật của tòa án và đương sự trong quá trình giải quyết vụ án : Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, thẩm phán và hội đồng xét xử đều thực hiện đúng theo quy định của bộ luật TTDS. Nguyên đơn, người được nguyên đơn ủy quyền, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn thực hiện chưa đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 64 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; Khoản 5 Điều 14 Thông tư số 02/2015 /TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ tài nguyên và môi trường; Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai; Điều 122; 131 Bộ luật Dân sự chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Sánh với bà Nguyễn Thị L và anh Hoàng Văn N vô hiệu.

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, căn cứ vào việc xét hỏi tại phiên tòa HĐXX nhận định

[1] Về thẩm quyền, tố tụng : Nguyên đơn anh Lê Văn D yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị S với bà Nguyễn Thị L , anh Hoàng Văn N đều có nơi ĐKKHKT : Thôn Đ, xã L, huyện T, tỉnh Thanh Hóa, đây là tranh chấp hợp đồng dân sự. Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39 xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án nhân dân huyện Thọ Xuân

[2] Về quan hệ tranh chấp : Theo nguyên đơn anh Lê Văn D trình bày anh và bà nội anh có chung thửa đất số 788 tờ bản đồ số 9, diện tích 793 m², ở thôn Đ, xã L, huyện T, tỉnh Thanh, anh đi làm vắng nhà bà Lê Thị S đã tự ý chuyển nhượng một phần thửa đất cho bà Nguyễn Thị L và anh Hoàng Văn N, nay anh yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Lê Thị S và chị Nguyễn Thị L, anh Hoàng Văn N. Vì vậy xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất giữa bà Lê Thị S với bà Lê Thị L, anh Hoàng Văn N vô hiệu, yêu cầu bà Nguyễn Thị L anh Hoàng Văn N trả lại diện tích đất 15m² tại thửa số 788, tờ bản đồ số 9 địa chỉ : Thôn Đ, xã L, huyện T, tỉnh Thanh Hóa thấy rằng:

Thửa đất này có diện tích 793m² đã được UBND huyện Thọ Xuân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 794681 ngày 26/7/2006 cho bà Lê Thị S và anh Lê Văn D .

Mảnh đất là tài sản chung của bà Lê Thị S và anh Lê Văn D, việc bà S tự ý chuyển nhượng một phần diện tích là 15 m² đất mà không có sự đồng ý của anh Lê Văn D là vi phạm điều cấm của luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của anh D. Bên cạnh đó việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S và bà L, anh N không được công chứng, chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là vi phạm pháp luật được quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Vì vậy cần tuyên bố hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị S với bà Nguyễn Thị L và anh Hoàng Văn N là vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự: Do giao dịch giữa bà Lê Thị S và bà Nguyễn Thị L, anh Hoàng Văn N vi phạm điều cấm của pháp luật nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Việc mua bán chuyển nhượng chỉ là thỏa thuận miệng, bà L đã giao cho bà S số tiền 4.000.000đ, bà L đã xây tường rào và đổ đất tôn cao phần đất nền trên diện tích đã mua của bà Sánh .

Tại biên bản định giá tài sản ngày 26 tháng 12 năm 2019 xác định đám đất bà S chuyển nhượng cho Bà L và anh N có kích thước chiều rộng hướng tây giáp thửa đất của bà S anh D là 2,6 m bao tường, trong lòng là 2,5m ; Chiều dài hướng bắc giáp đất bà S anh D là 6, 55m . Chiều rộng hướng đông (bao tường) là 2, 73 m . Giá trị đám đất là 2.400.000đ, (nhưng hai bên thỏa thuận mua bán với nhau là 4.000.000đ) giá trị tiền đất đổ tôn cao lấp nền là 660.000đ, giá trị tường bao là 171.562đ. Như vậy toàn bộ phần tường rào bà L anh N đã xây nằm trên phần đất bà S không chuyển nhượng cho bà L, anh N. Bà S phải có trách nhiệm giao trả lại cho bà L, anh N số tiền đã nhận là 4.000.000đ và tiền đất đổ đất tôn cao lấp nền là 660.000đ, tổng là 4.660.000đ. Bà L và anh N phải tháo dỡ toàn bộ tường rào đã xây trên phần đất của bà S, anh D và phải giao trả lại toàn bộ số diện tích đất đã mua bán và lấn chiếm.

Xét về lỗi: Khi chuyển nhượng đất cho bà L, anh N bà S biết mảnh đất là tài sản chung của bà và anh Lê Văn D, việc bà S tự ý chuyển nhượng tài sản chung là trái với quy định của pháp luật nên lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu là thuộc về bà S. Tuy nhiên bà L và anh N khi nhận chuyển nhượng biết quyền sử dụng đất của bà S và anh N nhưng vẫn nhận chuyển nhượng với cá nhân bà S là vi phạm điều cấm của pháp luật nên bà L và anh N cũng có một phần lỗi. Như vậy trường hợp này thuộc về bà S, bà L và anh N.

[4] Về án phí: Bà L, anh D phải chịu án phí DSST, bà S được miễn án phí DSST theo quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Người được nguyên đơn ủy quyền anh Lê Văn T đã nộp 3.000.000đ chi phí thẩm định, định giá tài sản, tại phiên tòa anh T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá, không yêu cầu gì nên không xem xét.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Điều 122; Điều 131; Khoản 1 Điều 407 Bộ luật Dân sự; Các điều 26, 35, 39; Khoản 1 Điều 147; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013; Khoản 1 Điều 64 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; Khoản 5 Điều 14 Thông tư số 02/2015 /TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ tài nguyên và môi trường; Điểm đ khoản 1 Điều 12; Khoản 1 Điều 24; Khoản 2 Điều 26; Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQHH ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ quốc hội.

Chấp nhận đơn khởi kiện của anh Lê Văn D

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị S và bà Nguyễn Thị L, anh Hoàng Văn N là hợp đồng vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị S phải hoàn trả cho bà Lê Thị L và anh Hoàng Văn N số tiền 4.660.000đ, trong đó 4.000.000đ là tiền bà S nhận trực tiếp từ bà Nguyễn Thị L, 660.000đ là giá trị tiền đất bà Nguyễn Thị L, anh Hoàng Văn N đồ tôn cao phần đất đã chuyển nhượng.

Bà Nguyễn Thị L và anh Hoàng Văn N phải tháo dỡ bức tường rào dài 6, 55m và 2, 6 m và giao trả lại toàn bộ diện tích đất cho bà Lê Thị S anh Lê Văn D, tổng diện tích đất phải trả 6, 55 m x 2, 6 m = 17,03 m² có tứ cạnh như sau:

Chiều rộng hướng Tây giáp đất bà S 2, 6 m (bao tường); Chiều rộng hướng Đông giáp đất nhà anh Nguyễn Văn B 2,73m (bao tường) ; Chiều dài hướng Bắc giáp đất bà S (bao tường) 6,55m; Chiều dài hướng nam giáp đất anh N 6 m, diện tích đất thuộc thửa đất số 788 tờ bản đồ số 9 ở thôn Đ, xã L, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị L và anh Hoàng Văn N phải chịu 300.000đ án phí DSST, mỗi người chịu 150.000đ.

Bà Lê Thị S được miễn án phí DSST.

Anh Lê Văn D được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số AA/2017/0004706 ngày 27/6/2016 của chi cục thi hành án dân sự huyện Thọ Xuân.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu thi hành hoặc thi hành không đầy đủ thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả với mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

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 QĐ tại các điều 6,7 và 9 luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm, vắng mặt nguyên đơn, các bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, có mặt người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND huyện Thọ Xuân
- Chi cục THADS huyện Thọ Xuân;;
- Lưu hồ sơ

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

NGUYỄN TRỌNG HIỀN