

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NGHI LỘC
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số 65/2019/DSST.

Ngày 21-11-2019.

*(V/v: yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô
hiệu; hủy hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất;)*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NGHI LỘC, TỈNH NGHỆ AN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Đinh Loan Hòa

Các Hội thẩm nhân dân: ông Nguyễn Xuân Vinh; ông Lê Quang Hòa

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Vương Thanh Minh - Cán bộ
Toà án nhân dân huyện Nghi Lộc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghi Lộc tham gia phiên tòa: bà
Nguyễn Thị Lan Anh- Kiểm sát viên .

Trong ngày 21 /11/ 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc, tỉnh
Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 43/2019/TLST- DS ngày
21/6/2019 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
vô hiệu và tuyên chấm dứt, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ”
theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2019/QĐXX- ST ngày 31/10/2019 , giữa
các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Vũ Thành T, sinh năm 1949 và Bà Lê Thị P, sinh năm
1957

Địa chỉ: khối 3, thị trấn Q, huyện N, tỉnh Nghệ An; Có mặt.

- **Bị đơn:**

+ Anh Lê Đức H, sinh năm 1980 và chị Lê Thị Hoài G, sinh năm 1983

Địa chỉ: khối 8, phường Đ, thành phố V, tỉnh Nghệ An

+ Anh Lê Hoài N, sinh năm 1980

Địa chỉ: số nhà 1xxx, chung cư V, siêu thị B, phường Q, thành phố V, tỉnh
Nghệ An;

Các bị đơn đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/5/2019 và các lời khai tiếp theo cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, ông Vũ Thành T và bà Lê Thị P là nguyên đơn trong vụ kiện trình bày: Vợ chồng ông Vũ Thành T, bà Lê Thị P có một ngôi nhà gắn liền trên thửa đất số 86, tờ bản đồ số 10, diện tích 120,5m² tại khối 3, thị trấn Q, huyện N, tỉnh Nghệ An. Thửa đất này được Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Nghệ An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO101337 ngày 31/5/2018.

Ngày 31/5/2018, hai vợ chồng đồng ý chuyển nhượng nhà đất cho ông Lê Hoài N với giá 2.400.000.000 đồng. Hai bên đã thống nhất, xác lập hợp đồng với nội dung: Giá chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng; Giấy chuyển nhượng, thuế, chi phí khác do bên bán là vợ chồng ông T, bà P chịu thanh toán; Riêng thuế trước bạ thì bên mua là ông Lê Hoài N chịu. Bên ông N có quyền chỉ định người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người khác. Sau khi sang tên thì phải thanh toán cho ông T, bà P số tiền 2.400.000.000 đồng.

Ngày 04/6/2018, ông Lê Hoài N cùng vợ chồng ông Lê Đức H, bà Lê Thị Hoài G đến nhà ông T, bà P làm các thủ tục tiếp theo nhưng không đúng như thỏa thuận trước đây. Cụ thể, vợ chồng ông T, bà P và ông N, ông H, bà G đã đến Ủy ban nhân dân thị trấn Q làm các thủ tục chuyển nhượng sang tên nhà đất cho vợ chồng ông Lê Đức H, bà Lê Thị Hoài G nhưng lại ghi vào hợp đồng số tiền chuyển nhượng chỉ có 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Giá trị này, không đúng với thỏa thuận của các bên lập ngày 31/5/2018. Sau khi ký kết xong hợp đồng và chứng thực- bên nhận chuyển nhượng cũng không thanh toán khoản tiền 2.400.000.000 đồng như thỏa thuận trong ngày 31/5/2018 cho vợ chồng ông T, bà P.

Giữa vợ chồng ông T, bà P với ông Lê Hoài N cùng vợ chồng ông Lê Đức H, bà Lê Thị Hoài G chưa giao nhận, thanh toán cho nhau bất kỳ một khoản tiền nào.

Theo ông T, bà P trình bày: Do thỏa thuận tại Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhà ở, giấy đặt cọc tiền lập ngày 31/5/2018 và hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 04/6/2018 không phù hợp với nhau, trái với thỏa thuận chính thức của các bên; bên mua cố tình làm sai lệch thỏa thuận giữa các bên cũng như gian dối về khoản tiền mua bán, chuyển nhượng nên vợ chồng ông T, bà P không đồng ý. Vì vậy, sau khi chứng thực tại Ủy ban nhân dân thị trấn Q xong, vợ chồng ông T, bà P kiểm tra, đối chiếu hai văn bản trên thì thấy không đúng với thực tế; bên mua cũng không chịu giao tiền như thỏa thuận... Vì thấy việc lập hợp đồng với giá trị 400.000.000 đồng nêu trên là không đúng với thỏa thuận, ý chí của mình, nên vợ chồng họ không chấp nhận. Ông Vũ Thành T và bà Lê Thị P làm đơn khởi kiện, trình bày lại nội dung sự việc và đề nghị Tòa án huyện Nghi Lộc, giải quyết, xét xử để tuyên bố:

+ "Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhà ở, giấy đặt cọc tiền" lập ngày 31/5/2018 giữa vợ chồng ông là Vũ Thành T và Lê Thị P với ông Lê Hoài N là vô hiệu.

+ Tuyên hủy "Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất" lập ngày 4/6/2018 giữa vợ chồng ông

Vũ Thành T, bà Lê Thị P là bên chuyển nhượng với ông Lê Đức H, bà Lê Thị Hoài G là bên nhận chuyển nhượng.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn giữ nguyên nội dung yêu cầu; Ông Vũ Thành T và bà Lê Thị P khẳng định giữa họ và phía ông Lê Đức H, bà Lê Thị Hoài G cũng như với ông Lê Hoài N không có mối quan hệ gì với nhau. Ông Lê Hoài N là anh rể của ông Lê Đức H; vợ ông H là bà Lê Thị Hoài G. Khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng với ông H, bà G có mặt ông Lê Hoài N. Việc ghi vào giấy chuyển nhượng chỉ có giá trị 400.000.000 đồng là nhằm mục đích trốn thuế đối với nhà nước bởi vì ghi như vậy, bên thuế sẽ áp tính mức thuế theo giá quy định của nhà nước, thấp hơn nhiều so với giá trị chuyển nhượng thực tế. Đặc biệt là sau khi giao kết xong hợp đồng thì phía người nhận chuyển nhượng cũng không chịu thanh toán cho ông bà. Mặt khác, trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ kiện, phía bị đơn cũng không chấp hành, không có ý chí tiếp tục thực hiện các hợp đồng nói trên để thực hiện việc chuyển nhượng nên ông bà kiên quyết yêu cầu Tòa án giải quyết theo nguyện vọng đã nêu trên.

Ông Phạm Ngọc K, nguyên cán bộ Địa chính thị trấn Q trình bày: ông là người trực tiếp làm hồ sơ cho việc chuyển nhượng cho biết thủ tục đăng kí, kê khai hợp lệ và đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, trong quá trình viết hợp đồng chuyển nhượng thì các bên giao dịch yêu cầu ông ghi vào hợp đồng giá trị là bốn trăm triệu đồng. Ông không rõ giá trị chuyển nhượng thực tế là bao nhiêu nhưng khi ghi hợp đồng thì các bên yêu cầu ông ghi với số tiền này nhằm mục đích để nộp các loại thuế thấp hơn thực tế.

Ngày 18/10/2019, theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là đối tượng của các hợp đồng chuyển nhượng đang tranh chấp thấy tài sản chuyển nhượng gồm:

Thửa đất số 86, tờ bản đồ số 10 có diện tích 120,5m² tại khối 3, thị trấn Q, huyện N, tỉnh Nghệ An. Thửa đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường 1 A; Phía Tây giáp ruộng nước; Phía Bắc giáp thửa số 87; Phía Nam giáp thửa 112; Gắn liền trên thửa đất là một ngôi nhà cấp 3; Đất và nhà đã được Ủy ban nhân dân huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO101337 ngày 31/5/2018. Theo bảng giá nhà nước quy định thì diện tích đất trên có trị giá 6.900.000 đồng/m² tương ứng với 831.450.000 đồng/120,5m²; Giá chuyển nhượng theo thị trường trong thời điểm là 15.000.000 đồng/m² tương đương với 1.807.000.000 đồng/120,5m². Giá trị ngôi nhà là 741.840.000 đồng.

Các bị đơn là ông Lê Đức H, Lê Thị Hoài G và Lê Hoài N đều đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không chấp hành, không có ý kiến, tài liệu nào gửi đến Tòa án. Sau khi nhận được thông báo về việc tiếp tục giải quyết, thực hiện hợp đồng như yêu cầu của nguyên đơn cũng không phản hồi. Nguyên đơn có đơn yêu cầu không hòa giải; Bị đơn vắng mặt nên Tòa án đã thực hiện tổng đạt kết quả phiên họp tiếp cận, giao nộp và công khai chứng cứ cho người vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghi Lộc phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Đây là tranh chấp hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất xảy ra trên địa bàn thị trấn Q, huyện N được quy định tại Bộ luật Tố tụng Dân sự; Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán thực hiện đúng các quy định tại Bộ luật Tố tụng Dân sự, lập hồ sơ đầy đủ, đúng pháp luật. Mặc dù bị đơn cố tình vắng mặt theo giấy triệu tập của Tòa án- Thẩm phán, Hội đồng xét xử vẫn thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn chấp hành nghiêm chỉnh pháp luật và nội quy phiên tòa, tôn trọng Hội đồng xét xử.

Về đường lối giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng quy định tại Bộ luật Dân sự năm 2015 để chấp nhận yêu cầu 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, Hội đồng xét xử nhận định:

{1.} Về tố tụng:

- Các đương sự tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tài sản và nơi thực hiện, xác lập giao dịch tại thị trấn Quán Hành, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An nên theo quy định tại khoản 3 điều 26, điểm b khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

Ông Lê Đức H, bà Lê Thị Hoài G, ông Lê H được tổng đạt hợp lệ nhiều lần các văn bản tố tụng của Tòa án, thông báo phiên họp; thông báo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng vẫn cố tình vắng mặt; Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc cũng đã ủy thác cho Tòa án nhân dân thành phố Vinh là nơi các bị đơn cư trú triệu tập, giao các văn bản tố tụng nhưng họ vẫn không chấp hành; Do vậy, Tòa án căn cứ vào Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 để tiến hành xét xử vắng mặt là đúng pháp luật.

{2.} Về nội dung:

+ Ngày 31/5/2018, ông Vũ Thành T, bà Lê Thị P lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ số 10, diện tích 120,5m² tại khối 3, thị trấn Q, huyện N, tỉnh Nghệ An đã được Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Nghệ An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO101337 ngày 31/5/2018 cho ông Lê Hoài N với giá 2.400.000.000 đồng. Hợp đồng này không được công chứng, chứng thực. Ông Vũ Thành T và bà Lê Thị P yêu cầu Tòa án xem xét, tuyên bố đây là hợp đồng vô hiệu.

+ Ngày 04/6/2018, vợ chồng ông T, bà P và ông Lê Đức H, bà Lê Thị Hoài G đã đến Ủy ban nhân dân thị trấn Q làm các thủ tục chuyển nhượng sang tên nhà đất nói trên cho vợ chồng ông H, bà G. Các bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà ở gắn liền trên đất. Hợp đồng này được chứng thực tại Ủy ban nhân dân thị trấn Q, huyện N, tỉnh Nghệ An. Số chứng thực số 83, ngày 04/6/2018. Do bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Đức H và bà Lê Thị Hoài G không thực hiện việc

thanh toán tiền theo giao kết; giá trị thể hiện trong hợp đồng ghi gian dối không đúng thực tế nên ông T, bà P yêu cầu chấm dứt hợp đồng và tuyên hủy hợp đồng nêu trên.

Xem xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

{2.1} Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhà ở, giấy đặt cọc tiền lập ngày 31/5/2018 giữa ông Vũ Thành T, bà Lê Thị P với ông Lê Hoài N, Hội đồng xét xử nhận thấy:

{2.1.1} Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng được xác lập ngày 31/5/2018 nên thuộc đối tượng điều chỉnh của bộ luật Dân sự 2015 và luật Đất đai 2013. Căn cứ quy định tại các Điều 500, 501, 502 và Điều 503 của bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 188; điểm a khoản 3 Điều 167 luật Đất đai 2013 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp và chỉ có hiệu lực khi được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, được công chứng hoặc chứng thực.

Phía nguyên đơn trình bày: Việc ký kết hợp đồng nêu trên là đúng sự thực. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng này, cả hai bên đều không thực hiện việc đăng ký tại cơ quan quản lý đất đai và cũng không tiến hành công chứng hoặc chứng thực văn bản.

Xét quy định của pháp luật về việc bắt buộc phải được đăng ký, được công chứng, chứng thực thì Hợp đồng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở gắn liền với đất mới có giá trị pháp lý. Ở trường hợp này, sau khi ký kết hợp đồng, hai bên đều không thực hiện nghĩa vụ công chứng, chứng thực; Khi bên chuyển nhượng là ông Vũ Thành T và bà Lê Thị P làm đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu- mặc dù phía nhận chuyển nhượng là ông Lê Hoài N đã nhận được thông báo của Tòa án, các văn bản, tài liệu gửi kèm nhưng vẫn không có ý kiến phản hồi, không thể hiện thái độ, ý chí đối với yêu cầu của ông T, bà P; không yêu cầu tiếp tục hoàn thiện, tiếp tục thực hiện hợp đồng, thể hiện ý chí từ bỏ hợp đồng. Do vậy, Hội đồng xét xử thấy cần áp dụng các điều luật nêu trên để tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhà ở, giấy đặt cọc tiền lập ngày 31/5/2018 giữa ông Vũ Thành T, bà Lê Thị P với ông Lê Hoài N là vô hiệu. Theo lời khai nại của ông T, bà P tại phiên tòa, giữa hai bên chưa thực hiện nghĩa vụ gì với nhau nên không xem xét đến nội dung giá trị thiệt hại trong hợp đồng này.

{2.1.2} Về nội dung: Do hợp đồng nêu trên đã vi phạm về mặt hình thức, các bên không có ý thức khắc phục, sửa chữa để tiếp tục thực hiện hợp đồng nên thuộc trường hợp vô hiệu nên không xem xét về mặt nội dung của Hợp đồng.

{2.2} Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lập ngày 04/6/2018 giữa ông Vũ Thành T, bà Lê Thị P với ông Lê Đức H, bà Lê Thị Hoài G, Hội đồng xét xử nhận thấy:

{2.2.1} Về Hình thức của hợp đồng: Hợp đồng được xác lập ngày 04/6/2018 nên cũng thuộc đối tượng điều chỉnh của bộ luật Dân sự 2015 và luật Đất đai 2013. Căn cứ quy định tại các Điều 500, 501, 502 và Điều 503 của bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 188; điểm a khoản 3 Điều 167 luật Đất đai 2013 thì Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp và chỉ có hiệu lực khi được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, được công chứng, chứng thực.

Xét hợp đồng này qua xác minh tại Ủy ban nhân dân thị trấn Q, huyện N, tỉnh Nghệ An thì đã được chứng thực hợp lệ. Văn bản xác minh ngày 02/10/2019 cho biết vợ chồng ông Vũ Thành T, bà Lê Thị P đã cùng ông Lê Đức H, bà Lê Hoài G đến trực tiếp xin chứng thực hợp đồng. Việc chứng thực được lưu ghi trong sổ theo dõi, quản lý nghiệp vụ của Ủy ban nhân dân thị trấn Q. Tại biên bản lấy lời khai của ông Phạm Ngọc K, nguyên cán bộ Địa chính thị trấn là người trực tiếp làm hồ sơ cho việc chuyển nhượng cho biết thủ tục đăng ký, kê khai hợp lệ và đúng quy định của pháp luật. Như vậy, về mặt hình thức thì hợp đồng này đã tuân thủ đúng quy định của bộ luật dân sự về hợp đồng bằng văn bản trong giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở gắn liền với đất cũng như tuân thủ quy định của luật Đất đai năm 2013 trong việc đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

{2.2.2} Về nội dung của hợp đồng: Căn cứ vào lời trình bày của ông Vũ Thành T và bà Lê Thị P thì sự việc diễn biến như sau: ông Lê Hoài N là anh trai của ông Lê Đức H. Ông Lê Hoài N mua nhà đất của ông T, bà P cho vợ chồng em mình là ông H, bà G. Quá trình mua thì nêu giá là 2.400.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm triệu đồng) và lập thỏa thuận ngày 31/5/2018. Sau đó, ngày 4/6/2018 ông N mới đưa ông H, bà G ra để làm thủ tục chuyển nhượng. Do không thông thạo việc chuyển nhượng đất ở nên ông bà đã ký vào hợp đồng mà giá chuyển nhượng chỉ có 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Sau khi làm xong thủ tục chứng thực, ông Lê Đức H và bà Lê Thị Hoài G cũng không giao tiền cho ông theo giá thỏa thuận là 2.400.000.000 đồng.

Xét các tình tiết cụ thể thấy rằng:

- Ngày 31/5/2019, ông Vũ Thành T, bà Lê Thị P đã giao dịch với ông Lê Hoài N về việc chuyển nhượng nhà đất với giá 2.400.000.000 đồng. Dù giao dịch trên là vô hiệu và chưa có căn cứ xác định mối quan hệ giữa ông N với ông H, bà G nhưng có cơ sở để nói rằng giá trị mảnh đất trong giao dịch ngày 04/6/2019 (sau 04 ngày) với ông H, bà G không thể ở mức 400.000.000 đồng mà nó thể hiện tính trung thực trong lời khai của ông T, bà P là thực tế giá trị mua bán là 2.400.000.000 đồng theo như thỏa thuận trong hợp đồng với ông Lê Hoài N.

- Qua văn bản xác minh tại chi cục thuế huyện Nghi Lộc ngày 14/11/2019 thì thấy: đối với các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói chung, khi tính các loại thuế thì sẽ xảy ra các trường hợp: nếu giá trị chuyển nhượng cao hơn giá trị tài sản theo bảng giá nhà nước quy định thì các mức thuế được tính trên cơ sở giá trị chuyển nhượng; Trường hợp giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng thấp hơn giá trị do nhà nước quy định thì sẽ được tính thuế theo bảng giá nhà nước. (Điều 12 thông tư Số: 111/2013/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 15/8/2013). Trường hợp này, giá giao dịch thể hiện trong hợp đồng là 400.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi tiến hành định giá tài sản thì trị giá tài sản chuyển nhượng được xác định như sau: theo bảng giá của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An ban hành trong giai đoạn

01/01/2015 đến 31/12/2019, thửa đất trên có trị giá 6.900.000 đồng/m² tương ứng với 831.450.000 đồng/120,5m²; Giá chuyển nhượng theo thị trường trong thời điểm là 15.000.000 đồng/m² tương đương với 1.807.000.000 đồng/120,5m². (Giá trên chưa tính đến giá trị ngôi nhà là 741.840.000 đồng).

Như vậy, việc ghi giá 400.000.000 đồng như trong hợp đồng không chỉ là trốn tránh nghĩa vụ các loại thuế với nhà nước mà còn thể hiện sự gian dối trong việc mua bán, giao dịch. Trị giá thực tế là trên 2 tỷ đồng nhưng lại xác lập giá trị 400 triệu. Bản thân giao dịch ngày 31/5/2018 và giao dịch ngày 4/6/2018 không có mối liên hệ gì giữa hai đối tượng nhận chuyển nhượng. Như vậy, giao dịch dân sự ngày 4/6/2018 là một giao dịch độc lập; Vô hình chung, ông Vũ Thành T và bà Lê Thị P buộc phải giao nhà, đất cho bên nhận chuyển nhượng với một mức giá chưa đủ một phần hai trị giá của ngôi nhà.

Mặt khác, qua yêu cầu của đương sự, ông T và bà P cho rằng phía bên nhận chuyển nhượng cũng không chịu thực hiện hợp đồng dù nó là gian dối. Ông T, bà P yêu cầu và Tòa án cũng đã làm thông báo để các bên tiếp tục thực hiện nhưng không những không tiếp tục thực hiện mà phía bị đơn là ông H, bà G cũng không hợp tác với tòa án để giải quyết vụ án.

Xét, ông Vũ Thành T, bà Lê Thị P cho rằng hợp đồng này là gian dối nhằm trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế; Ông bà yêu cầu chấm dứt và hủy bỏ hợp đồng vì thể hiện tính giả dối đồng thời phía ông H, bà G cũng không tiếp tục thực hiện đúng như hợp đồng. Yêu cầu trên là có cơ sở. Bản thân ông T, bà P yêu cầu chấm dứt hợp đồng, yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu do gian dối mà phía ông H, bà G không có ý kiến, không phản đối, được hiểu là đồng ý với việc chấm dứt hợp đồng. Căn cứ vào quy định tại khoản 1 Điều 124 bộ luật Dân sự năm 2015: "Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu". Như vậy, giả thiết giao dịch ngày 31/5/2018 và giao dịch ngày 4/6/2018 có mối quan hệ với nhau thì giao dịch ngày 4/6/2018 là giao dịch giả tạo nhằm che dấu giao dịch ngày 31/5/2018. Trong khi đó, giao dịch ngày 31/5/2018 chưa được công chứng, chứng thực và các bên đều không tiếp tục hoàn thiện về mặt hình thức nên giao dịch trong hợp đồng lập ngày 4/6/2018 là giao dịch giả tạo nhằm che dấu giao dịch ngày 31/5/2018 để trốn thuế do đó nó vô hiệu; Trường hợp giao dịch trong hợp đồng ngày 31/5/2018 và giao dịch ngày 4/6/2018 không liên quan với nhau thì giao dịch ngày 4/6/2018 cũng che dấu một giao dịch, thỏa thuận khác nhằm trốn thuế. Do vậy cần căn cứ quy định của pháp luật dân sự tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lập ngày 04/6/2018 là một giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.

Theo lời khai của phía nguyên đơn: đến thời điểm hiện nay, các bên chưa thực hiện bất kỳ một nội dung nào trong hợp đồng (giao tiền, giao tài sản...) nên hậu quả của giao dịch bị tuyên bố vô hiệu chưa xảy ra nên Hội đồng xét xử không xét đến.

Về án phí: Các bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 147 và Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ các Điều 117; 124; khoản 4 Điều 422; 423; 500, 501, 502 và Điều 503 của bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 188; điểm a khoản 3 Điều 167 luật Đất đai 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 về Lệ phí, án phí Tòa án;

Xử:

{1} Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Thành T và bà Lê Thị P:

- Tuyên bố: " Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhà ở, giấy đặt cọc tiền" lập ngày 31/5/2018 giữa vợ chồng ông là Vũ Thành T và Lê Thị P với ông Lê Hoài N là vô hiệu do vi phạm về mặt hình thức.

- Tuyên bố: "Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất" lập ngày 4/6/2018 giữa vợ chồng ông Vũ Thành T, bà Lê Thị P là bên chuyển nhượng với ông Lê Đức H, bà Lê Thị Hoài G là bên nhận chuyển nhượng là Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.

-Về án phí:

Ông Lê Hoài N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; Ông Lê Đức H và bà Lê Thị Hoài G phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Các bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự
- VKS ND huyện Nghi Lộc;
- Chi cục Thi hành án DS Nghi Lộc;
- Lưu Hs

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đinh Loan Hòa