TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN QUỲNH LƯU** **TỈNH NGHỆ AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ N VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2024/DS-ST
Ngày: 24 -4 -2024
V/v "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ N VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN QUỲNH LƯU – TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Ngọc Hà

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị T Thủy và ông Đậu Cao Nhu

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Hoàng Phương – Thư ký TAND huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An tham gia phiên toà: bà Vũ Thị Thùy Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 83/2023/TLST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 58 /2024/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1. Bà Đậu Thị L, sinh năm 1968; có mặt
2. Ông Lê Văn M, sinh năm 1968; có mặt

Cùng địa chỉ: Thôn L, xã SH, huyện QL, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đậu Thị L và ông Lê Văn M:
Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1993; có mặt

Trú tại: TDP NX 2, phường MK, quận BTL, thành phố Hà Nội.

- Bị đơn: 1. Anh Vũ Văn N, sinh năm 1989; có mặt
2. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1992; vắng mặt

Cùng địa chỉ: Thôn K, xã SH, huyện QL, tỉnh Nghệ An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 23/7/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, nguyên đơn ông Lê Văn M, bà Đậu Thi L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Vào tháng 12 năm 2021, có thông tin anh N, chị T vay ngân hàng sắp đến hẹn trả nợ mà không trả được nợ, nên vợ chồng ông M bà L có hỏi mua đất và nhà của anh N, chị T nhưng khi đó do chị T không ở nhà nên hai bên chưa viết giấy tờ gì cũng không có thỏa thuận gì. Đến ngày 20/12/2021, anh N lên nhà ông M bà L nói nhờ giao tiền trước vì ngày mai là ngân hàng xuống lấy nhà. Cũng vì tin tưởng là thông gia nên ông M bà L đồng ý mua đất và giao tiền cho anh N. Theo giấy cam kết bán đất và nhà do anh N viết, hai bên thỏa thuận, vợ chồng anh N, chị T bán cho vợ chồng ông M và L toàn bộ thửa đất 760 tờ bản đồ số 113-70, diện tích 233m^2 tại thôn K, xã SH, huyện QL, tỉnh Nghệ An và toàn bộ tài sản trên đất là ngôi nhà cấp 4 ba gian mà anh N chị T đang ở. Bên mua giao trước cho bên bán 600.000.000đ và hẹn đến 20/01/2022 sẽ giao tiếp số tiền còn lại. Khi viết giấy cam kết bán nhà đất này thì không có mặt chị T nhưng trước đó anh N đã điện thoại cho chị T nói về việc bán đất thì chị T cũng đồng ý việc bán đất nên anh N ký thay tên chị T và cam kết gọi chị T về để làm thủ tục chuyển nhượng sang tên. Ông bà giao đầy đủ số tiền 600.000.000đ cho anh N tại ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam phòng giao dịch SH và được ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 21/12/2021, bà L có đến Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Quỳnh Lưu để xóa thế chấp. Đồng thời, anh N cũng giao cho ông bà cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi làm thủ tục chuyển nhượng sang tên.

Đến ngày 20/01/2022, ông M bà L điện thoại để giao tiếp cho anh N chị T số tiền còn lại là 350.000.000đ nhưng anh N có nói là "bà để số tiền đó hôm sau cháu sẽ mua lại của bà mảnh đất ngoài này rẻ hơn, không thì để lo cho vợ chồng anh N đi xuất khẩu lao động" nên mới không giao tiếp số tiền còn lại. Ông M bà L cũng thỏa thuận bằng miệng cho vợ chồng chị T anh N ở nhà đất này đến tháng 6 năm 2022 mới phải bàn giao nhà đất nhưng khi đến thời hạn này anh N chị T không bàn giao tài sản, cũng không thực hiện thủ tục chuyển nhượng và cũng không trả lại tiền đã nhận nên làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông bà.

Nay ông M bà L yêu cầu Tòa án tuyên hủy giấy cam kết bán đất và nhà ngày 20/12/2021. Trước khi tòa án ra Quyết định xét xử, nguyên đơn có đề nghị xin Tòa án giải quyết tuyên Giấy cam kết bán đất và nhà ngày 20/12/2021 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc anh N chị T trả lại số tiền đã nhận là 600.000.000đ và phải bồi thường thiệt hại bằng số tiền lãi của số tiền 600.000.000đ với lãi suất 1%/tháng kể từ tháng 1 năm 2022 đến tháng 12 năm 2023 (23 tháng) là 138.000.000đ. Tổng cộng là 738.000.000đ.

Tại phiên tòa ông M bà L chỉ yêu cầu anh N chị T trả số tiền 600.000.000đ và

tiền phạt là 60.000.000đ.

Tại biên bản lấy lời khai, bị đơn anh Vũ Văn N trình bày:

Anh thống nhất với nguyên đơn về việc ngày 20/12/2021, anh có bán cho vợ chồng ông M bà L thửa đất 760 tờ bản đồ số 113-70, diện tích 233 m^2 tại thôn K, xã SH, huyện QL, tỉnh Nghệ An và toàn bộ tài sản trên đất là ngôi nhà cấp bốn ba gian mà anh N chị T đang ở với giá 950.000.000đ. Sau khi nhận được tiền bán nhà đất của ông M bà L giao tại Ngân hàng thì anh dùng toàn bộ số tiền đó để trả nợ cho ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, phòng giao dịch Sơn Hải; đây là khoản vay của vợ chồng để làm ăn nhưng sau đó do thua lỗ nên vợ chồng anh không có tiền để trả nợ ngân hàng. Trước ngày 20/12/2021 anh có điện thoại bàn với vợ bán đất nhưng không nói bán cho ai và giá cả như thế nào thì chị T cũng đồng ý. Sau khi bán cho ông M bà L, thì anh có thông báo cho vợ biết. Đến ngày 20/01/2022 là ngày hẹn trả tiền tiếp, anh gọi điện cho bà L nhiều lần để thực hiện thủ tục giao đất nhưng bà L không giao tiền, dây dưa, không sòng phẳng cụ thể thì anh cũng báo cho chị T nên chị T thấy vậy cũng không bán nữa. Chị T và anh có yêu cầu trả lại tiền cho bà L thì bà L không đồng ý nên để kéo dài đến bây giờ.

Nay bà L ông M yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Giấy cam kết bán đất và nhà ngày 20/12/2021 vô hiệu thì anh nhất trí. Đối với yêu cầu buộc vợ chồng anh trả lại tiền mua đất 600.000.000đ và tiền phạt là 60.000.000đ thì vợ chồng anh đồng ý trả lại tiền 600.000.000đ và tiền bồi thường 60.000.000đ.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho chị Nguyễn Thị T nhưng chị T không đến Tòa án làm việc, không có bản tự khai gửi Tòa án.

Kết quả trả lời theo Công văn số 02/NHNo.QL-TD ngày 01/3/2024 của ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện QL cho biết, anh N và chị T có ký hợp đồng tín dụng số 3604-LAV- 202006209 để vay số tiền 550.000.000đ; đến ngày 20/12/2021 thì tất toán, tài sản đảm bảo được Ngân hàng giải chấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quỳnh Lưu phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và Thư ký thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn thực hiện đúng đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn

không thực hiện đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn M và bà Đậu Thị L. Tuyên Giấy cam kết bán đất và nhà ngày 20/12/2021 vô hiệu. Buộc anh Vũ Văn N và chị Nguyễn Thị T trả lại cho ông Lê Văn M và bà Đậu Thị L số tiền đã nhận là 600.000.000đ và tiền bồi thường 60.000.000đ. Buộc anh Vũ Văn N và chị Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Lê Văn M và bà Đậu Thị L khởi kiện yêu cầu tuyên giao dịch vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu, các bên không có thỏa thuận về giải quyết tranh chấp. Việc thực hiện hợp đồng và bị đơn có nơi cư trú tại xã SH, huyện QL. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng Dân sự, xác định quan hệ tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An.

[1.2] Về phạm vi khởi kiện: Tại đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung nguyên đơn yêu cầu Hủy giấy cam kết bán đất và nhà ngày 20/12/2021. Tuy nhiên, trước khi mở phiên tòa, nguyên đơn có yêu cầu tuyên giao dịch này vô hiệu. Xét thấy, việc tuyên bố hủy hay tuyên bố hợp đồng vô hiệu vẫn nằm trong phạm vi khởi kiện theo quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc xét xử vắng mặt người tham gia tố tụng: Bị đơn chị Nguyễn Thị T đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Quyết định xét xử cùng như các văn bản tố tụng khác nhưng không đến Tòa án làm việc và xét xử vụ án. Căn cứ vào các Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn .

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét Giấy cam kết bán đất và nhà ngày 20/12/2021 được ký kết giữa ông Lê Văn M, bà Đậu Thị L và anh Vũ Văn N về việc anh N bán cho ông M bà L thửa đất 760 tờ bản đồ số 113-70, diện tích 233 m^2 tại thôn K, xã SH, huyện QL, tỉnh Nghệ An và toàn bộ tài sản trên đất là ngôi nhà cấp bốn ba gian. Văn bản này do anh N viết tay, không có công chứng chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Xét thấy đây là giao dịch dân sự được ký kết trên tinh thần tự nguyện, không bị ép buộc lừa dối. Tuy nhiên, đối với giao dịch tài sản là quyền sử dụng đất có bắt buộc

về hình thức. Hợp đồng phải được công chứng, chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do đó căn cứ Điều 117, Điều 502 Bộ luật dân sự, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai, xác định về hình thức của giao dịch này không đảm bảo theo quy định pháp luật.

Về nội dung hợp đồng: Căn cứ vào các nội dung hai bên thỏa thuận cho thấy bên ông M bà L mua của anh N, chị T thửa đất và nhà trên đất với giá 950.000.000đ. Ông M và bà L đã trả cho anh N số tiền 600.000.000đ. Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự, giao dịch trên vi phạm về hình thức nhưng bên có N vụ T toán chưa T toán được 2/3 N vụ hợp đồng. Hơn nữa, thửa đất 760 tờ bản đồ số 113-70 tại thôn K, xã SH, huyện QL là tài sản chung của vợ chồng anh Vũ Văn N và chị Nguyễn Thị T. Tuy nhiên tại thời điểm ký kết, chị T không có mặt, không ký vào giấy cam kết bán đất và nhà ngày 20/12/2021. Do đó đã vi phạm điều cấm của luật, nên giao dịch trên vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố giấy cam kết bán đất và nhà ngày 20/12/2021 vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả của Hợp đồng khi bị vô hiệu. Theo Điều 131 Bộ luật dân sự vô hiệu không làm phát sinh thay đổi chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 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. Quá trình giải quyết vụ án cho thấy, khi ký kết giao dịch này, anh N giao cho ông M bà L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 17/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Quỳnh Lưu cấp ngày 06 tháng 01 năm 2015 cho anh Vũ Văn N và chị Nguyễn Thị T. Do giao dịch ngày 20/12/2021 vô hiệu, nên cần buộc ông M và bà L phải trả cho anh N chị T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 17/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Quỳnh Lưu cấp ngày 06 tháng 01 năm 2015.

Ông M bà L có giao cho anh N số tiền 600.000.000đ để trả nợ ngân hàng. Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và anh N cũng thừa nhận việc nợ ngân hàng là nợ chung của vợ chồng. Anh N cũng thừa nhận có thông báo cho vợ là chị Nguyễn Thị T việc bán đất và lấy tiền để trả nợ ngân hàng. Vì vậy có căn cứ chị T đã biết việc ký kết giao dịch ngày 20/12/2021 giữa ông M bà L và anh N, nhưng cho đến nay không có ý kiến gì. Do đó mặc dù ông L bà M chỉ trực tiếp giao dịch và giao tiền cho cho anh N, nhưng số tiền 600.000.000đ anh N nhận được từ việc bán đất và nhà, đã dùng vào việc trả nợ chung của vợ chồng, do đó cần buộc cả anh N và chị T phải trả lại số tiền 600.000.000đ đã nhận của ông M bà L.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại, tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu bị đơn

bồi thường 60.000.000đ, bị đơn cũng đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 600.000.000đ và số tiền bồi thường là 60.000.000đ; thỏa thuận này không trái luật nên HĐXX chấp nhận.

Do đó, có căn cứ buộc anh N chị T phải hoàn trả cho ông M bà L số tiền 600.000.000đ đã nhận và phải bồi thường cho ông M bà L số tiền 60.000.000đ.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn anh Vũ Văn N và chị Nguyễn Thị T phải nộp án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1.Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; Các Điều 35, 39, 40, 147, 228, 271; Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Các Điều 122, 123, 129, 131, 117 và Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015; Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2.Tuyên xử : Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn M và bà Đậu Thị L.

2.1. Tuyên bố giao dịch dân sự theo Giấy cam kết bán đất và nhà ngày 20 tháng 12 năm 2021 giữa anh Vũ Văn N và ông Lê Văn M, bà Đậu Thị L đối với thửa đất 760 tờ bản đồ số 113-70, diện tích 233 m^2 tại thôn K, xã SH, huyện QL, tỉnh Nghệ An và toàn bộ tài sản trên đất là ngôi nhà cấp bốn ba gian, là giao dịch dân sự vô hiệu.

2.2. Buộc anh Vũ Văn N và chị Nguyễn Thị T phải hoàn trả lại cho ông Lê Văn M và bà Đậu Thị L số tiền 660.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng), trong đó tiền đã nhận 600.000.000đ và tiền bồi thường thiệt hại là 60.000.000đ, (kỷ phần của mỗi người là ½ số tiền phải trả).

2.3. Buộc ông Lê Văn M và bà Đậu Thị L phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 17/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Quỳnh Lưu cấp ngày 06 tháng 01 năm 2015 cho anh Vũ Văn N và chị Nguyễn Thị T.

3. Về án phí: Anh Vũ Văn N và chị Nguyễn Thị T phải chịu án phí tuyên giao dịch vô hiệu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm là 30.400.000đ (kỷ phần của mỗi người là ½ tổng số tiền án phí phải nộp).

Hoàn trả lại cho bà Đậu Thị L và ông Lê Văn M số tiền tạm ứng án phí 9.500.000đ mà bà Đậu Thị L đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005258 ngày 30 tháng 10 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An.

4. Kể từ ngày bản án, quyết định 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 có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản 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.

Trường hợp quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự; người được thi hành án, người phải thi hành án 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 6,7a, 7b 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.

5. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND huyện Quỳnh Lưu;
- CCTHADS huyện Quỳnh Lưu;
- TAND tỉnh Nghệ An;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Ngọc Hà