TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ P** **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2019/DS - ST
Ngày 20 tháng 02 năm 2019
"V/v yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ P, TỈNH GIA LAI

-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Bà Võ Thị Thanh Thúy
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Trần Thị Thúy Lợi
2. Bà Cao Thị Thu Thúy

- Thư ký phiên toà: Ông Thủy Sơn Phương – Thư ký Toà án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Trúc – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 02 năm 2019 tại Trụ sở Toà án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 181/2018/TLST-DS ngày 16 tháng 7 năm 2018 về "***Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý***" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 82/2018/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2019/QĐST - DS ngày 11 tháng 01 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2019/QĐST - DS ngày 25 tháng 01 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà ***Bùi Thị H***, sinh năm 1969
Địa chỉ: 84 TQB, thành phố P, tỉnh Gia Lai
Có mặt
2.*Bị đơn*: Bà ***Nguyễn Thị Diễm T***, sinh năm 1971
Địa chỉ: 84/11 CL, phường HL, thành phố P, tỉnh Gia Lai.
Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/7/2017, bản tự khai ngày 17/7/2018, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 25/10/2018, các tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên toà nguyên đơn bà Bùi Thị H trình bày:

Ngày 09/12/2016 ông Nguyễn Kim P và bà Nguyễn Thị Diễm T chuyển nhượng cho bà 400m^2 đất tại đường BD, chiều ngang mặt đường là 10m, chiều dài 40m với giá là 260.000.000 đồng. Ông P, bà T cam kết năm 2017 sẽ thực hiện thủ tục theo quy định để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà. Theo thỏa thuận bà đã đưa cho bà T 60.000.000 (Sáu mươi triệu) đồng sau đó cùng ngày bà đưa tiếp cho bà T 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng nữa, tổng cộng là 110.000.000 (Một trăm mười triệu) đồng để đặt cọc nhằm đảm bảo thực hiện hợp đồng. Vào thời điểm chuyển nhượng bà nhiều lần yêu cầu ông P, bà T đưa cho bà xem giấy tờ thể hiện nhà nước công nhận quyền sử dụng đối với lô đất chuyển nhượng nhưng ông P, bà T không đưa nhưng do tin tưởng nên hai bên vẫn tiến hành lập Giấy bán đất viết tay. Trong Giấy bán đất chỉ có một mình bà T ký vì ông Nguyễn Kim P yêu cầu bà phải đưa thêm 2000 USD nữa nhưng bà không chấp nhận nên ông P không ký vào Giấy bán đất.

Trong đơn khởi kiện bà yêu cầu ông Nguyễn Kim P và bà Nguyễn Thị Diễm T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2016, cụ thể ông P và bà T phải lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng sau đó thực hiện thủ tục pháp lý để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà (Bùi Thị H).

Ngày 25/10/2018 bà thay đổi yêu cầu khởi kiện: Bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2016, bà không khởi kiện đối với ông Nguyễn Kim P và bà chỉ khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị Diễm T, yêu cầu bà T trả lại số tiền đã nhận chuyển nhượng đất là 110.000.000 (Một trăm mười triệu) đồng.

Tại phiên tòa, bà thay đổi yêu cầu khởi kiện: Bà yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2016 vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: bà Nguyễn Thị Diễm T hoàn trả lại cho bà số tiền đã nhận chuyển nhượng đất là 110.000.000 (Một trăm mười triệu) đồng.

Tại bản tự khai không đề ngày ông Nguyễn Kim P trình bày: Ông không có thỏa thuận mua bán đất với bà Bùi Thị H, việc bà H kiện ông về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở.

Tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Diễm T vắng mặt nhưng tại bản tự khai không đề ngày bà Nguyễn Thị Diễm T trình bày:

Bà có nợ bà Bùi Thị H số tiền là 60.000.000 (Sáu mươi triệu) đồng tiền hụi, phát sinh thêm những khoản lãi lặt vặt là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng, tổng cộng là 110.000.000 (Một trăm mười triệu) đồng. Bà Bùi Thị H yêu cầu chị viết Giấy bán đất để làm tin. Tuy nhiên sau đó bà trao đổi lại với chồng là ông Nguyễn Kim P thì ông P không đồng ý chuyển nhượng đất. Do vậy bà nợ tiền bà Bùi Thị H thì bà sẽ trả cho bà H bằng tiền theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Pleiku có ý kiến như sau:

Về trình tự, thủ tục tố tụng: Việc Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng thẩm quyền, trình tự thủ tục tố tụng. Quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về thụ lý vụ án, thẩm quyền giải quyết vụ án, thu thập chứng cứ, thông báo về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như trình tự phiên tòa. Đảm bảo về thời hạn chuẩn bị xét xử. Nguyên đơn bà Bùi Thị H chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng. Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Diễm T, việc chấp hành theo quy định của pháp luật tố tụng chưa bảo đảm. Việc bà Bùi Thị H thay đổi yêu cầu khởi kiện: yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể Giấy bán đất ngày 09/12/2016 vô hiệu và buộc bà Nguyễn Thị Diễm T phải hoàn trả số tiền nhận chuyển nhượng là 110.000.000 (Một trăm mười triệu) đồng là phù hợp quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp thuận.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị H, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy bán đất ngày 09/12/2016 vô hiệu, buộc bà Nguyễn Thị Diễm T trả cho bà Bùi Thị H số tiền 110.000.000 (Một trăm mười triệu) đồng. Bà Nguyễn Thị Diễm T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Nội dung Giấy bán đất ngày 09/12/2016 thể hiện bà Nguyễn Thị Diễm T cam kết "*qua năm 2017 tôi có trách nhiệm làm bìa cho chị H"* nhưng năm 2017 bà T không thực hiện nghĩa vụ này nên bà Bùi Thị H đã phát sinh quyền khởi kiện.

Tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể là Giấy bán đất ngày 09/12/2016. Trong đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 25/10/2018 và tại phiên tòa nguyên đơn bà Bùi Thị H chỉ yêu cầu khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị Diễm T nên chỉ xác định bà T là bị đơn, bà T cư trú trên địa bàn thành phố P nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố P theo loại việc, theo lãnh thổ và theo cấp xét xử.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án đã tiến hành triệu tập hợp lệ Nguyễn Thị Diễm T tham gia phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tham gia phiên tòa nhưng bà T vắng mặt không có lý do vì vậy tiến hành xét xử vắng mặt bà Nguyễn Thị Diễm T.

Ngày 25/10/2018 bà Bùi Thị H yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể là Giấy bán đất ngày 09/12/2016, buộc bà Nguyễn Thị Diễm T phải hoàn trả số tiền nhận chuyển nhượng là 110.000.000 (Một trăm mười triệu) đồng. Tại phiên tòa bà Bùi Thị H thay đổi yêu cầu khởi kiện: yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể là Giấy bán đất ngày 09/12/2016 vô hiệu và buộc bà Nguyễn Thị Diễm T phải hoàn trả số tiền nhận chuyển nhượng là 110.000.000 (Một trăm mười triệu) đồng. Căn cứ theo Điều 137 và Điều 425 Bộ luật dân sự năm 2005 hậu quả pháp lý của giao dịch dân

sự vô hiệu và hủy bỏ hợp đồng có điểm chung là "*hoàn trả cho nhau nhưng gì đã nhận*", mục đích khởi kiện cuối cùng của nguyên đơn bà Bùi Thị H đều là yêu cầu bà Nguyễn Thị Diễm T phải hoàn trả số tiền nhận chuyển nhượng là 110.000.000 (Một trăm mười triệu) đồng. Do đó việc bà Bùi Thị H thay đổi yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu phù hợp quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận từ đó quan hệ tranh chấp được thay đổi là "*Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý*".

Giấy bán đất ngày 09/12/2016 có nội dung bà Nguyễn Thị Diễm T và ông Nguyễn Kim P chuyển nhượng lô đất "*ngang 10 mét, chiều dài 40 mét lô đất tại làng O, đường BD với số tiền là 260.000.000 đồng*". Lô đất hai bên thống nhất tiến hành giao dịch nói trên là một phần diện tích đất thuộc lô đất tại tổ 12, phường HL, thành phố P, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 379, tờ bản đồ số 9, diện tích 4.475 m^2 được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sỡ hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 616088 cho ông Nguyễn Kim P ngày 03/01/2018 và được cấp trích lục bản đồ địa chính vào ngày 25/9/2017. Theo Điều 168 Luật Đất đai 2013 thì thời điểm được thực hiện quyền sử dụng đất kể từ khi được cấp Giấy chứng nhận. Như vậy vào thời điểm giao kết ông Nguyễn Kim P và bà Nguyễn Thị Diễm T chưa được cơ quan có thẩm quyền của nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nên bà T chưa phát sinh quyền chuyển nhượng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013

"*1. 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…*"

Bên cạnh đó sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sỡ hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 616088 cho ông Nguyễn Kim P, đây là tài sản chung vợ chồng của ông Nguyễn Kim P và bà Nguyễn Thị Diễm T; tại bản tự khai ông Nguyễn Kim P thể hiện ý chí "*không có thỏa thuận mua bán đất với bà Bùi Thị H*". Bà Bùi Thị H không cung cấp chứng cứ chứng minh ông P biết việc chuyển nhượng cũng như đồng thuận với việc chuyển nhượng do bà T thực hiện. Như vậy Giấy bán đất ngày 09/12/2016 chỉ thể hiện ý chí của một mình bà Nguyễn Thị Diễm T do đó đã vi phạm quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng theo khoản 2 Điều 35 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 và khoản 2 Điều 13 Nghị định 126/2014/NĐ – CP ngày 31/12/2014 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật Hôn nhân và gia đình.

Từ đó có cơ sở khẳng định vào thời điểm chuyển nhượng giao dịch dân sự đã vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005. Như vậy bà Bùi Thị H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể Giấy bán đất ngày 09/12/2016 vô hiệu là có cơ sở cần chấp nhận.

Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng dân sự vô hiệu nên "*các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*", bà Nguyễn

Thị Diễm T vào thời điểm chuyển nhượng đã nhận của bà Bùi Thị H 02 lần với tổng số tiền 110.000.000 (Một trăm mười triệu) đồng, bản thân bà T thừa nhận đã nhận tiền với hình thức là công nhận nợ tiền nên cần buộc bà Nguyễn Thị Diễm T trả cho bà Bùi Thị H số tiền 110.000.000 (Một trăm mười triệu) đồng. Bà Bùi Thị H chưa được bàn giao đất, chưa sử dụng đất trên thực tế nên bà Bùi Thị H không có nghĩa vụ bàn giao lại đất cho bà Nguyễn Thị Diễm T và ông Nguyễn Kim P.

Về án phí: Do yêu cầu của bà Bùi Thị H được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Diễm T phải chịu án phí 110.000.000 đồng x 5% = 5.500.000 (Năm triệu năm trăm nghìn) đồng

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các Điều 122, 128, 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013

- Áp dụng khoản 2 Điều 35 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; khoản 2 Điều 13 Nghị định 126/2014/NĐ – CP ngày 31/12/2014 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật hôn nhân và gia đình.

- Căn cứ các Điều 4, 5; khoản 12 Điều 25; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm h khoản 1 Điều 97, Điều 186, Điều 244, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 146, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 36 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc Hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Hoa

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể "Giấy bán đất" ngày 09/12/2016 vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Diễm T trả cho bà Bùi Thị H 110.000.000 (Một trăm mười triệu) đồng.

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 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 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 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Diễm T phải chịu 5.500.000 (Năm triệu năm trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Bùi Thị H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lại thu tiền số 0003846 ngày 16/7/2018 và 2.450.000 đồng (Hai triệu bốn trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0004197 ngày 26/10/2018 của Cơ quan thi hành án dân sự thành phố P.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bà Bùi Thị H có quyền làm đơn kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai yêu cầu xét xử phúc thẩm. Riêng bà Nguyễn Thị Diễm T vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

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 dịnh 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:
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố P
- Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai
- Thi hành án dân sự thành phố P
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án

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

Đã ký
Võ Thị Thanh Thúy