TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN HỒNG BÀNG **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2020/DS-ST
Ngày 25-9-2020
V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN HỒNG BÀNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Huyền

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Anh Đức

Ông Trần Ngọc Hải.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân - Thư ký Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng tham gia phiên toà: Bà Vũ Thị Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Toà án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 34/2020/TLST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2020 tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu (hình thức là Giấy biên nhận), theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2020/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà NTN; địa chỉ: Số 41/23 A, tổ dân phố A 9, phường B 1, quận C, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Công ty Luật Trách nhiệm Hữu hạn D; địa chỉ trụ sở: Số 34B, Ngõ 575, phường E, quận F, thành phố Hà Nội; người đại diện theo pháp luật của Công ty Luật TNHH D là bà G (Giám đốc Công ty) là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo Văn bản ủy quyền ngày 05 tháng 6 năm 2020); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông H, Luật sư Công ty Luật Trách nhiệm Hữu hạn D thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; vắng mặt.

2. Bà I, Luật sư Công ty Luật Trách nhiệm Hữu hạn D thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; vắng mặt.

3. Bà J, Luật sư Công ty Luật Trách nhiệm Hữu hạn D thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty Trách nhiệm Hữu hạn PN (viết tắt là Công ty PN); địa chỉ trụ sở: Số 36 K, phường L, quận M, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Vô Sự; địa chỉ: Số 14/55 Đình Đông, phường B, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng là người đại diện theo pháp luật của bị đơn (Giám đốc Công ty PN); vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 30-10-2019, được bổ sung bằng lời khai tại các Bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là bà NTN, thống nhất trình bày:

Năm 2017, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng có chủ trương xây dựng Chợ đầu mối rau quả tại phường N, quận M, thành phố Hải Phòng. Công ty PN được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt là chủ đầu tư thực hiện dự án. Do có nhu cầu mở rộng dự án, xây dựng hạ tầng Chợ đầu mối rau quả nên Công ty PN đã đề nghị bà NTN cùng một số hộ dân khác có đất liền kề dự án thỏa thuận đổi quyền sử dụng đất thửa đất lấy căn V do Công ty PN xây dựng trong dự án.

Theo đó, bà NTN là người đại diện cho ông O, ông P, bà Q, bà Đỗ R, ông S và ông T là những người có đất liền kề dự án để giao dịch với Công ty PN. Tổng diện tích đất của bà NTN và những người nêu trên có diện tích 2.340 m^2 tại khu U, phường N, quận M, thành phố Hải Phòng. Diện tích đất này không nằm trong đất dự án Chợ đầu mối hoa quả phường N. Thực tế, hai bên đã thỏa thuận trên cơ sở Giấy biên nhận ngày 29-5-2018 có nội dung như sau*:"...Hai bên thống nhất chị NTN trả tiền người có đất trong danh sách (07 hộ). Bù lại tiền đất của bảy hộ chị NTN được bên Công ty TNHH PN làm thủ tục nhận một căn nhà V ba tầng. Số nhà là căn số 123 tại khu đất Chợ đầu mối phường N, quận M, thành phố Hải Phòng.*

Công ty TNHH PN sẽ nộp mọi chi phí và ký hợp đồng căn V mang tên chị NTN. Chi NTN không cần phải lo chi phí nào cả...".

Theo bà NTN, các người có đất nêu trên đều được bà NTN trao đổi và biết nội dung giao dịch nhưng chưa ký văn bản ủy quyền để bà NTN đại diện thực hiện giao dịch này với Công ty PN. Giấy biên nhận ngày 29-5-2018 do một mình bà NTN đơn phương cùng Giám đốc Công ty PN ký tên và đóng dấu của Công ty PN, cũng chưa qua thủ tục công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền.

Sau khi ký kết Giấy biên nhận ngày 29-5-2018, Công ty PN và bà NTN chưa có biên bản bàn giao đất cho nhau. Nhưng trên thực tế, Công ty PN đã tiến hành san lấp mặt bằng, đổ bê tông làm đường giao thông vào thửa đất có diện tích 2.340 m^2 nêu trên. Từ khi ký kết thoả thuận ngày 29-5-2018 cho đến nay, giữa bà NTN và Công ty PN chưa có việc giao đất và nhận căn V như đã thỏa thuận.

Đến nay, bà NTN cho rằng Giấy biên nhận ngày 29-5-2018, giữa Công ty PN và bà NTN chỉ là thỏa thuận mang tính nguyên tắc. Các bên chưa có những điều khoản chi tiết, cụ thể, rõ ràng về quyền và nghĩa vụ đối với nhau, đối tượng của giao dịch là bất động sản nhưng các bên đều chưa thực hiện thủ tục theo quy định của pháp luật.

Cụ thể, hiện tại về phía bà NTN không thể bàn giao được toàn bộ diện tích 2.340 m^2 đất cho phía Công ty PN bởi bà NTN không được sự ủy quyền đại diện cho các hộ dân nêu trên. Do vậy, bà NTN không có đủ tư cách pháp lý để thỏa thuận giao dịch đối với toàn bộ diện tích 2.340 m^2 đất. Về phía Công ty PN, bà NTN cho rằng, qua tìm hiểu thông tin trên đài, báo thì Dự án Chợ đầu mối hoa quả N không được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cho phép mở rộng về mặt quy mô và diện tích. Việc xây dựng các căn V cũng không được cấp phép theo qui định.

Trên cơ sở đó, bà NTN cho rằng khi ký kết giao dịch, hai bên đã không tuân thủ quy định của pháp luật về hình thức văn bản; đối tượng trong giao dịch này là nhà và đất cả hai bên đều không thể thực hiện được. Bởi vậy, bà NTN đề nghị Toà án nhân dân quận Hồng Bàng tuyên giao dịch dân sự ngày 29-5-2018 (hình thức là Giấy biên nhận) được ký kết giữa bà NTN và Công ty PN là vô hiệu về hình thức và nội dung theo quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 398 và Điều 408 Bộ luật Dân sự.

Đối với hậu quả pháp lý của việc giao dịch dân sự ngày 29-5-2018 vô hiệu, bà NTN đề nghị để các bên tự giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn, Công ty PN đã đề nghị Tòa án giải quyết và xét xử vắng mặt bị đơn. Theo Văn bản trình bày ý kiến ngày 05-8-2020 của bị đơn, ý kiến của Công ty PN như sau:

Ngày 29-5-2018, Công ty PN và bà NTN đã ký kết Giấy biên nhận ngày 29-5-2018 có nội dung như sau: *"...Hai bên thống nhất chị NTN trả tiền người có đất trong danh sách (07 hộ). Bù lại tiền đất của bảy hộ chị NTN được bên Công ty TNHH PN làm thủ tục nhận một căn nhà V ba tầng. Số nhà là căn số 123 tại khu đất Chợ đầu mối phường N, quận M, thành phố Hải Phòng.*

Công ty TNHH PN sẽ nộp mọi chi phí và ký hợp đồng căn V mang tên chị NTN. Chi NTN không cần phải lo chi phí nào cả...".

Sau khi ký Giấy biên nhận, bà NTN đã bàn giao đất cho Công ty PN, nhưng hai bên không lập biên bản bàn giao đất. Sau khi nhận đất, Công ty PN đã san lấp mặt bằng, đổ bê tông làm đường giao thông tạm trên diện tích đất này. Đến nay, Công ty PN vẫn chấp thuận thực hiện thỏa thuận ngày 29-5-2018 giữa Công ty PN và bà NTN. Nếu bà NTN đề nghị Tòa án tuyên bố Giấy biên nhận ngày 29-5-2018 được ký kết giữa Công ty PN và bà NTN vô hiệu, Công ty PN đồng ý. Hậu quả

pháp lý của việc giao dịch dân sự ngày 29-5-2018 vô hiệu, các bên tự giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân quận Hồng Bàng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Căn cứ Điều 21 Bộ luật Tố tụng dân sự, thực hiện việc kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự, Viện Kiểm sát nhân dân quận Hồng Bàng sau khi nghiên cứu hồ sơ thấy rằng: Thẩm phán đã xác định về thẩm quyền giải quyết vụ việc, quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết, về tư cách tham gia tố tụng, về việc thu thập chứng cứ, về thời hạn gửi hồ sơ cho Viện Kiểm sát, việc cấp tống đạt văn bản tố tụng cho đương sự, việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, của đương sự tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo qui định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ vào Điều 115, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 398, Điều 408 của Bộ luật Dân sự; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố giao dịch dân sự ngày 29-5-2018 (hình thức là Giấy biên nhận) được ký kết giữa bà NTN và Công ty PN là vô hiệu về hình thức và nội dung. Do nguyên đơn và bị đơn đều không yêu cầu giải quyết về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, nên không xem xét giải quyết. Về án phí: Trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số: 0010013 ngày 04-8-2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng. Bị đơn phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn, Công ty PN; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, ông H và bà I đã được triệu tập hợp lệ đến phiên toà nhưng vắng mặt song đã có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn và ông H, bà I.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện đối với bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu (hình thức là Giấy biên nhận ngày 29-5-2018). Xét đây là tranh chấp về giao dịch dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có địa chỉ trụ sở tại Số 36 K, phường L, quận M, thành phố Hải Phòng. Vì vậy, theo khoản 1 Điều 39 của

Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng.

[3] Về thời hiệu: Theo quy định tại các điều 132, 429 của Bộ luật Dân sự vụ án còn trong thời hiệu khởi kiện.

Về nội dung:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4] Căn cứ vào Giấy biên nhận ngày 29-5-2018 mà hai bên đã thừa nhận thì giữa Công ty PN và bà NTN đã ký kết với nhau một thỏa thuận, có nội dung như sau: *"...Hai bên thống nhất chị NTN trả tiền người có đất trong danh sách (07 hộ). Bù lại tiền đất của bảy hộ chị NTN được bên Công ty TNHH PN làm thủ tục nhận một căn nhà V ba tầng. Số nhà là căn số 123 tại khu đất Chợ đầu mối phường N, quận M, thành phố Hải Phòng.*

Công ty TNHH PN sẽ nộp mọi chi phí và ký hợp đồng căn V mang tên chị NTN. Chi NTN không cần phải lo chi phí nào cả...".

[5] Thoả thuận giữa Công ty PN và bà NTN là một giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 116 Bộ luật Dân sự. Giao dịch này được thể hiện bằng văn bản. Theo đó, bà NTN đổi cho Công ty PN một diện tích đất 2.340 m^2 thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà NTN tại khu U, phường N, quận M, thành phố Hải Phòng để lấy 01 căn V trong Dự án Chợ đầu mối hoa quả N từ phía Công ty PN. Tuy nhiên, để có đủ diện tích đất là 2.340 m^2 như thỏa thuận thì ngoài phần đất của mình, phía bà NTN phải được sự góp chung các phần đất của 06 hộ dân khác là ông O, ông P, bà Q, bà Đỗ R, ông S và ông T mới có đủ điều kiện thực hiện giao dịch.

[6] Trên thực tế, bà NTN và 06 hộ dân nêu trên đều không có giấy chứng nhận quyền sự dụng đất theo quy định, 06 hộ dân này cũng không giao đất hoặc ủy quyền cho bà NTN thực hiện giao dịch đổi đất lấy nhà với Công ty PN. Về phía Công ty PN cũng không thể bàn giao được căn V như đã thỏa thuận cho bà NTN do không chứng minh được cấp có thẩm quyền cho phép mở rộng dự án và cấp phép xây dựng nhà ở trong dự án. Theo nội dung trong Giấy biên nhận ngày 29-5-2018 mà Công ty PN và bà NTN đã ký kết thì đây mới chỉ là thỏa thuận mang tính nguyên tắc. Hình thức văn bản rất sơ sài, chung chung, không theo quy định của pháp luật về hình thức. Các bên hoàn toàn chưa có cơ sở pháp lý để đảm bảo quyền và nghĩa vụ của mình thực hiện trong giao dịch, cũng như không có các điều khoản ràng buộc rõ ràng và phương thức thực hiện cụ thể. Nội dung của giao dịch giống như là một thỏa thuận về việc đổi tài sản nhưng các bên đều không chứng minh được rằng mình có quyền hợp pháp về tài sản đó hoặc có khả năng thực hiện được các quyền này trong tương lai. Nếu các bên không hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết về quyền tài sản thì không thể thực hiện giao dịch một cách hợp pháp.

[7] Về phía nguyên đơn, bà NTN nhận thấy rằng cả hai bên đều không có khả năng thực hiện được giao dịch này do đối tượng của giao dịch không thể thực hiện được. Mặt khác, bà NTN cũng không thể có đủ diện tích đất để giao theo thỏa thuận do 06 hộ dân khác không ủy quyền hoặc giao đất cho bà NTN. Về phía Công

ty PN đến thời điểm nguyên đơn khởi kiện, cũng chưa giao hoặc có bất cứ phương án khả thi nào để có thể giao V cho bà NTN. Do vậy, Bà NTN yêu cầu Tòa án xem xét, tuyên bố giao dịch nêu trên là vô hiệu, Bị đơn, Công ty PN cũng đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

[8] Từ những phân tích, đánh giá tại các Mục [4], [5], [6], [7] xét thấy nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự (hình thức là Giấy biên nhận ngày 29-5-2018) hai bên đã ký kết vô hiệu là có căn cứ nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[9] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Các bên đều cho rằng Công ty PN đã san lấp và xây dựng đường tạm trên phần diện tích đất của bà NTN quản lý. Mặc dù hai bên chưa có biên bản bàn giao. Nhưng nguyên dơn và bị đơn đề nghị tự thỏa thuận giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Trường hợp không thỏa thuận được, nếu có tranh chấp thì các bên có quyền khởi kiện, yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác,

[10] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã làm việc và lấy ý kiến của ông O, ông P, bà Q, bà Đỗ R, ông S và ông T về việc chuyển nhượng hay góp đất cùng bà NTN để đổi lấy căn nhà V. Nhưng những người này đều khẳng định không giao đất, không ủy quyền cho bà NTN thực hiện giao dịch về nhà đất với Công ty PN. Giữa họ và Công ty PN cũng không có sự thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, ông O, ông P, bà Q, bà Đỗ R, ông S và ông T đều đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà NTN, không có ý kiến gì và không tham gia tố tụng trong vụ án này.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại nguyên đơn khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số: 0010013 ngày 04-8-2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng. Bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 115, Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 398, Điều 408 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016, của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội; qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án;

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Tuyên bố giao dịch dân sự có hình thức là Giấy biên nhận ngày 29-5-2018 được ký kết giữa bà NTN và Công ty Trách nhiệm Hữu hạn PN vô hiệu.

2. Về án phí:

- Trả lại bà NTN khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 *(ba trăm nghìn)* đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số: 0010013 ngày 04-8-2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

- Công ty Trách nhiệm Hữu hạn PN phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 *(ba trăm nghìn)* đồng.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành, 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, 7, 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./.

Nơi nhận:
- TANDTP. Hải Phòng;
- VKSNDTP. Hải Phòng;
- VKSND. quận Hồng Bàng;
- Chi cục THADS. quận Hồng Bàng;
- Nguyên đơn;
- Bị đơn;
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thu Huyền