TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CƯ JÚT
TỈNH ĐĂK NÔNG

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

Số: 28/2019/DS-ST
Ngày: 02-12-2019
Về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯ JÚT TỈNH ĐĂK NÔNG

Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Dương Hà Ngân
- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Thuận
2. Bà Phạm Thị Thơm

- *Thư ký ghi biên bản phiên tòa*: Ông Dương Chí Công - Thư ký tòa án
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Jút tham gia phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Kim Tuyết - Kiểm sát viên

Trong các ngày 29 tháng 11 và ngày 02 tháng 12 năm 2019, tại hội trường xét xử B Tòa án nhân dân huyện Cư Jút tỉnh Đăk Nông, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 97/2018/TLST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2018, về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đấu và tài sài sản gắn liền với đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2019/QĐXXST ngày 08/10/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 64/2019/QĐST-DS ngày 12/11/2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1) Ông Lưu Văn Th
2) Bà Lưu Thị T

Cùng địa chỉ: Số 109 thôn Đ, xã D, huyện K, tỉnh Đăk Nông. Ông Th và bà T vắng mặt.

Ông Lưu Văn Th và bà Lưu Thị T ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Lưu Thị Ch, sinh năm: 1990

Địa chỉ: Thôn N, xã E, huyện C, tỉnh Đăk Nông. Có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Phan Quang S

Địa chỉ: Thôn Th, xã E, huyện C, tỉnh Đăk Nông. Có mặt.

- *Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:*

1) Bà Trương Thị L, sinh năm: 1972

Địa chỉ: Tổ dân phố 06, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đăk Nông

Nơi công tác: Trường Mầm non H, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đăk Nông

Bà Trương Thị L là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tất D và bà Lê Thị V. Có mặt

2) Ông Nguyễn Tất D, sinh năm: 1977

3) Bà Lê Thị V, sinh năm: 1977

Cùng địa chỉ: Thôn Th, xã E, huyện C, tỉnh Đăk Nông. Ông D và bà V vắng mặt.

NHẬN THẤY:

- *Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lưu Thị Ch trình bày*: Ngày 04 tháng 8 năm 2017 (dương lịch), tại nhà bà tại thôn B, xã E, huyện C, tỉnh Đăk Nông, vì có nhu cầu và thấy ông S nói cần bán đất nên, ông Th, bà T (là người thân thích của bà) có thỏa thuận mua lô đất của ông S, trú tại thôn Th, xã E, huyện C, tỉnh Đăk Nông, diện tích ông S nói là 02 ha. Trong khi thỏa thuận, ông S cũng có thông báo là bìa đỏ đang thế chấp tại ngân hàng, đề nghị ông Th, bà T giao trước số tiền 400.000.000đ để ông S trả vào Ngân hàng, sau khi lấy bìa đỏ ra, khoảng 20 ngày sau ông S sẽ có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục hợp đồng chuyển nhượng và giao bìa đỏ cho ông Th, bà T, ngoài ra ông S cũng nói diện tích 5000m^{2,} là đất của ông D, bà V nhờ bán giúp. Vì tin ông S và muốn hoàn tất nhanh việc mua bán nên ông Th, bà T đồng ý mua bán bằng hình thức viết tay "giấy sang nhượng", nội dung là hai bên cùng thỏa thuận ông S sang nhượng cho ông Lưu Văn Th bà Lưu Thị T 01 lô đất tại thôn N, xã E tổng diện tích 1,5 ha, thuộc thửa đất số 80 tờ bản đồ 52, và thêm 01 lô diện tích 5000m^2, giá trị chuyển nhượng là 435.000.000đ, ông S sẽ có trách nhiệm hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, giao bìa đỏ cho ông Th, bà T, còn ông Th bà T sau khi nhận được bìa đỏ phải thanh toán số tiền 35.000.000đ còn lại cho ông S, nếu bên nào thay đổi phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật. Ngoài ra tại giấy sang nhượng còn liệt kê một số tài sản trên đất gồm giếng khoan, điện, mô tơ, béc tưới…

Sau khi viết giấy xong, các bên gồm ông Th, bà T, ông S cùng ký vào giấy sang nhượng tại các phần bên A, bên B (sang nhượng và nhận sang nhượng). Bà Lưu Thị Ch là người viết giấy giúp cùng một số người có mặt là ông Hoàng Văn H và ông Phan Văn S1 ký vào phần người làm chứng. Ông Th, bà T đã cùng góp tiền chung trả ngay cho ông S 400.000.000đ, số tiền còn lại hẹn khi hoàn tất hợp đồng sẽ thanh toán. Ông S đồng ý giao đất và tài sản trên đất ngay cho ông Th, bà T.

Khoảng 01 tháng sau, thấy ông S vẫn chưa hoàn tất thủ tục tách bìa, bà T đã gặp ông S, và tại nhà ông S, ông S đã tự tay viết giấy cam kết, trong đó ông S cam kết nếu không hoàn tất được hợp đồng và giao bìa đỏ, ông S sẽ hoàn trả số tiền 400.000.000đ và bồi thường thiệt hại theo lãi suất ngân hàng cho ông Th, bà T. Giấy cam kết vẫn ghi ngày 04/8/2017, lý do là để tính lãi suất từ ngày 04/8/2017, nếu có vi phạm.

Tuy nhiên sau đó ông S cũng không thực hiện được việc hoàn tất hợp đồng như đã cam kết. Ngoài ra đến tháng 3/2018, khi ông Th, bà T vào để chăm sóc tiêu trên đất thì bị bà Trương Thị L và ông Nguyễn Tất D ngăn cản, lý do bà L, ông D đưa ra là đây là tài sản chung của bà L với ông S, bà L không đồng ý với việc sang nhượng.

Từ đó đến nay, thực tế ông Th, bà T không được quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp.

Vì thấy việc mua bán quá phức tạp, nên ông Th, bà T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán đất giữa các bên là vô hiệu và buộc ông S phải trả lại cho ông Th, bà T số tiền 400.000.000đ, cùng với khoản tiền tính theo lãi suất theo quy định của pháp luật.

- *Theo bản tự khai và biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết, bị đơn ông Phan Quang S trình bày*: Ông S thừa nhận, vào ngày 04/8/2017, ông S có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Th, bà T đúng như nguyên đơn đã trình bày, ông S cũng thừa nhận, giấy sang nhượng đất và giấy cam kết mà nguyên đơn cung cấp theo đơn khởi kiện là đúng, ông được ký vào các giấy tờ đó. Theo nội dung sang nhượng, ông có trách nhiệm hoàn tất hợp đồng trong thời hạn khoảng 20 ngày kể từ ngày viết giấy sang nhượng, tuy nhiên khi ông đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục thì phát hiện đất bị cấp sai vị trí nên không làm thủ tục chuyển nhượng được, ông đã yêu cầu UBND huyện Cư Jút cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bị từ chối, vì vậy ông đã khởi kiện UBND huyện Cư Jút ra Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết tại Tòa án tỉnh, các bên đã hòa giải theo hướng, ông S sẽ cùng bà L, vợ chồng ông D, bà V về làm lại thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và ông đã rút yêu cầu khởi kiện.

Về nội dung giấy cam kết, ông S thừa được lập khoảng 01 tháng sau ngày chuyển nhượng, nội dung ông cam kết nếu không hoàn tất được ông sẽ trả lại 400.000.000đ và lãi suất theo ngân hàng kể từ ngày nhận tiền, tuy nhiên việc không hoàn thành được hợp đồng không phải do lỗi của ông, hiện nay ông đang cố gắng hoàn tất thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng giữa các bên.

Đối với việc kết hôn, ly hôn như bà L đã trình bày là đúng. Ông S cũng thừa nhận, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Th, bà T, ông không thông báo cho bà L biết.

- *Theo bản tự khai và biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết, người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị L trình bày*:

Năm 1999, bà L kết hôn với ông S, đến năm 2008, do mâu thuẫn trầm trọng nên bà đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Cư Jút và được Tòa giải quyết ly hôn với ông S. Tuy nhiên năm 2010, vì con cái nên bà L chấp nhận quay trở lại sống với ông S, nhưng không đăng ký kết hôn.

Về nguồn gốc diện tích đất, là đối tượng hợp đồng tranh chấp trong vụ án này là trong thời gian quay trở lại sống với ông S, vào năm 2015, giữa bà, ông S với vợ chồng ông D, bà V cùng thỏa thuận mỗi bên góp vốn 1/2 để mua lô đất có tổng diện tích 03 ha trồng tiêu, hai bên đã thực hiện xong thủ tục đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên sau đó vợ chồng ông D khó khăn kinh tế không đủ tiền, nên vợ chồng ông D chấp nhận chỉ lấy 1/3 là 01 ha, hai bên bốc thăm lại, kết quả bốc thăm đã thay đổi so với thực tế sử dụng và với giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất ban đầu, không phải do UBND huyện cấp sai vị trí. Đối với diện tích 5000m^2 còn nằm trong giấy chứng nhận của vợ chồng ông D, vợ chồng ông D do còn thế chấp bìa đỏ trong Ngân hàng, nên đồng ý viết giấy sang nhượng lại cho ông S, bà L (giấy viết tay), hứa khi nào trả xong Ngân hàng sẽ tiến hành việc tách bìa sau.

Năm 2016, giữa bà và ông S lại phát sinh mâu thuẫn, nên bà đưa hai con ra ở riêng, không sống chung với ông S nữa. Ông S đã tự ý chuyển nhượng đất khi chưa được sự đồng ý của bà.

Trước yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn với ông S, bà đồng ý việc tuyên hủy hợp đồng. Mọi vấn đề khác đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo bản tự khai và biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết, người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tất D và bà Lê Thị V trình bày:

Đầu năm 2015, vợ chồng ông bà có mua chung mảnh rẫy với ông S, bà L, hai bên thỏa thuận cùng đầu tư chung trồng cây hồ tiêu, chia đôi mảnh rẫy, tuy nhiên sau đó không đủ điều kiện về kinh tế, nên vợ chồng ông chấp nhận chỉ lấy 01ha. Ông S vào rẫy chia làm ba phần và đề nghị tiến hành bốc thăm, vợ chồng ông bà đã bốc thăm và nhận 01ha, đồng ý giao cho ông S, bà L 02ha, vợ chồng ông đã viết giấy cam kết sẽ làm lại bìa đỏ cho ông S, bà L.

Vì phải đi làm ăn xa nên vợ chồng ông D, bà V ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Trương Thị L.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lưu Thị Ch trình bày, khi thỏa thuận chuyển nhượng, ông S có cung cấp bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi ông Th, bà T thắc mắc có tên bà L, thì ông S có cung cấp Quyết định ly hôn của Tòa án, ông S nói đã ly hôn nên ông S có toàn quyền quyết định, ông Th và bà T đã tin là ông S nói thật. Từ khi bị bà L và ông D ngăn cản, phía nguyên đơn không quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp. Bên nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên bố hợp đồng giữa các bên vô hiệu, vì đất là của ông S và bà L, mà ông S lại tự ý chuyển nhượng. Ngoài ra, ông S đã không thực hiện được việc hoàn tất các thủ tục và giao giấy chứng nhận mà ông S đã cam kết.

Bị đơn ông Phan Quang S thừa nhận hợp đồng giữa các bên hiện nay vẫn chưa hoàn tất, nguyên nhân là sau khi rút đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông, ông đã đi làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận cho đúng với thực tế, nhưng vẫn chưa xong, lỗi không phải do ông, ông không chấp nhận tuyên hợp đồng vô hiệu, đề nghị công nhận hợp đồng giữa các bên, khi nào hoàn tất việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông sẽ thực hiện việc hoàn tất các thủ tục liên quan và giao giấy chứng nhận cho ông Th, bà T.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị L trình bày, việc giữa diện tích sử dụng thực tế sử dụng hiện nay có sự không đúng diện tích thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà và ông S với gia đình ông D, bà V đúng như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đã xác định, tuy nhiên không phải do Cơ quan nhà nước cấp nhầm, mà do ban đầu hai các bên cùng thỏa thuận góp vốn 50/50 đi mua 03ha đất trồng tiêu, sau khi mua được đất đã làm ngay thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông S, với bà L hưởng 1/2, vợ chồng ông D hưởng 1/2. Tuy

nhiên sau đó vì vợ chồng ông D, bà V không đủ tiền nên các bên tiến hành bốc thăm lại, vợ chồng ông D chỉ lấy 1/3 tương đương 01 ha, còn diện tích 5.000m^2 đã cấp theo giấy chứng nhận, vợ chồng ông D, bà V đồng ý viết lại giấy sang nhượng cho ông S, bà L, hứa khi nào thuận lợi sẽ đi làm thủ tục tách bìa sau. Về việc làm thủ tục đang cấp đổi lại giấy chứng nhận như ông S đã khai, bà cho rằng, cho đến nay, bà và vợ chồng ông D, bà V vẫn chưa hề được ông S hay Cơ quan nhà nước nào báo để đi làm lại thủ tục. Trong vụ án này, bà và vợ chồng ông D, bà V đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, và không có yêu cầu khởi kiện độc lập.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Việc thụ lý giải quyết yêu cầu khởi kiện là đúng thẩm quyền giải quyết

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX), thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật

Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị HĐXX chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. *Về thẩm quyền giải quyết*: Yêu cầu khởi kiện của ông Th, bà T thuộc yêu cầu *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất"*. Tòa án nhân dân huyện Cư Jút thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo khoản 3 điều 26, khoản 1 điều 35, khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. *Về áp dụng pháp luật nội dung*: Việc giao kết, thực hiện hợp đồng vào 04/8/2017, nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015, Luật đất đai 2013 để giải quyết.

[3]. *Về nội dung*:

Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất vô hiệu, lý do là ông S tự quyết định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc sở hữu chung, khi chưa được sự đồng ý của đồng sở hữu là bà L. Ngoài ra ông S đã không hoàn tất được các thủ tục chuyển nhượng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã cam kết.

Căn cứ vào các quy định của pháp luật, HĐXX thấy:

**** Về hình thức và hiệu lực hợp đồng:***

Bộ luật dân sự 2015, tại Điều 502*: "1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan."*

Tại *Điều 167 Luật đất đai năm 2013: " Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất...*

3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;"

Tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013: "*Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính."*

Như vậy về mặt hình thức, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với ông Th, bà T chỉ viết giấy tay, chưa thực hiện thủ tục đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chưa đảm bảo, và chưa có hiệu lực pháp luật theo điều 503 Bộ luật dân sự 2015.

**** Về giá trị pháp lý hợp đồng chuyển nhượng:***

Ông S và bà L đều thừa nhận, diện tích đất mà ông S đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Th, bà T, là tài sản chung của ông S và bà L, đây là tình tiết không phải chứng minh theo điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Vì ông S và bà L không còn là vợ chồng, phần của mỗi bên chưa được xác định rõ, nên đây là sở hữu chung hợp nhất.

Theo điều 210 Bộ luật dân sự 2015:

" 1. Sở hữu chung hợp nhất là sở hữu chung mà trong đó, phần quyền sở hữu của mỗi chủ sở hữu chung không được xác định đối với tài sản chung.

Sở hữu chung hợp nhất bao gồm sở hữu chung hợp nhất có thể phân chia và sở hữu chung hợp nhất không phân chia.

2. Các chủ sở hữu chung hợp nhất có quyền, nghĩa vụ ngang nhau đối với tài sản thuộc sở hữu chung."

Điều 218. Định đoạt tài sản chung:

"2. Việc định đoạt tài sản chung hợp nhất được thực hiện theo thỏa thuận của các chủ sở hữu chung hoặc theo quy định của pháp luật."

Như vậy, việc ông S tự quyết định chuyển nhượng trong khi chưa có sự đồng ý của bà L, là vi phạm quyền định đoạt của bà L.

Về lý do ông S cho rằng không thực hiện được các thủ tục hoàn tất hợp đồng là do có sự nhầm lẫn vị trí các thửa đất của Cơ quan nhà nước khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì vậy ông đã khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận của UBND huyện Cư Jút, tuy nhiên qua việc hòa giải, hiện nay ông đã rút yêu cầu khởi kiện và đang làm lại thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên bà L lại không thừa nhận có việc đang làm lại thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như ông S khai, vì bà với vợ chồng ông D, bà V chưa được ông S liên hệ làm bất cứ thủ tục gì liên quan đến việc cấp đổi.

Ngoài ra, HĐXX có căn cứ cho rằng, trong khi thỏa thuận chuyển nhượng với ông Th, bà T, về mặt chủ quan ông S hoàn toàn biết, giữa diện tích đất thực tế sử dụng là không còn phù hợp với diện tích thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S, bà L và vợ chồng ông D, bà V, bởi lẽ, tại phiên tòa ông S đã cung cấp 01 bản phô tô (không công chứng) đơn xin chuyển nhượng đất, thực chất là hợp đồng viết tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 22/4/2016, nội dung là

ông D, bà V xác nhận do khó khăn về kinh tế, nên chuyển nhượng lại 5 sào (5.000m^2) trong tổng số 15.293m^2 thuộc thửa 80 tờ bản đồ số 52 cho ông S, bà L, vì bìa đỏ đang thế chấp Ngân hàng, nên khi nào ông D, bà V trả xong Ngân hàng, ông D, bà V sẽ có trách nhiệm sang bìa cho ông S, bà L sau. Tại phiên tòa cả ông S, bà L xác nhận tài liệu và nội dung trên là có thật, và hiện ông D, bà V vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông S, bà L. Vì thời điểm viết giấy trên là trước ngày 04/8/2017, nên việc ông S đưa ra lý do ông chưa hoàn tất được thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng và giao giấy chứng nhận cho Nguyên đơn là do Cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị nhầm vị trí các thửa đất là không có căn cứ.

Từ những căn cứ trên, HĐXX thấy, những lý do ông S đưa ra là không có căn cứ, yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Cần tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông S với ông Th, bà T vô hiệu, do vi phạm điều cấm của pháp luật theo điều 123 Bộ luật dân sự 2015, lỗi thuộc về ông S.

[4]. Về hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Bộ luật dân sự 2015, tại Điều 131. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

"1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. 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.

...

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường".

**** Về hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận:***

Ông S phải trả cho Nguyên đơn số tiền đã nhận là 400.000.000đ.

Ông Lưu Văn Th và bà Lưu Thị T phải trả lại cho ông Phan Quang S toàn bộ diện tích đất và các tài sản trên đất là đối tượng của hợp đồng tranh chấp, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, gồm:

+ Thửa đất số 39, tờ bản đồ số 52 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 316… do UBND huyện Cư Jút cấp ngày 18/6/2015 cho ông Phan Quang S và Trương Thị L, theo ông S khai là khoảng 05 sào (5000m^2), theo kết quả đo đạc thực tế là 10.049m^2,Vị trí tứ cận: Phía đông giáp thửa đất số 80; Phía tây: Giáp ruộng lúa; Phía nam: Giáp đất còn lại của ông S; Phía bắc: Giáp đường đi. Toàn bộ diện tích đất trên hiện đang do ông D, bà V quản lý, sử dụng.

+ Thửa đất số 80 tờ bản đồ số 52 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 316… do UBND huyện Cư Jút cấp ngày 18/6/2015, mang tên ông Nguyễn Tất D và bà Lê Thị V, theo ông S khai là khoảng 1,5ha, theo kết quả đo đạc thực tế là 20.454m^2, vị trí tứ cận: Phía đông: Giáp đường đi; phía tây: Giáp khe suối; phía nam:

Giáp khe suối, phía bắc: Giáp đất còn lại ông D, bà V. Toàn bộ diện tích đất trên hiện đang do ông S, và bà L cùng quản lý, sử dụng.

Tài sản trên thửa đất số 39, tờ bản đồ 52: Tài sản trên đất: 450 cây gỗ tếch, đường kính 10cm, trồng năm 2016; 650 cây hông trồng năm 2016; 700 cây goòng trồng năm 2016.

(*các tài sản trên được xác định theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/01/2019 và kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 14/8/2019*)

Việc xác định quyền sử dụng, quyền sở hữu giữa ông S, bà L, ông D, bà V là thuộc quan hệ pháp luật khác, không có yêu cầu, HĐXX không xem xét trong vụ án này.

**** Về bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu:***

Nguyên đơn yêu cầu ông Sinh phải chịu khoản lãi theo lãi suất Ngân hàng, HĐXX xác định, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là thuộc về ông S, ông S đã viết giấy cam kết chấp nhận, vì vậy yêu cầu trên của Nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Về mức lãi suất, do các bên không thống nhất được với nhau, căn cứ vào khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự 2015, và mức với lãi suất Ngân hàng trên địa bàn hiện nay, cần áp dụng mức 10%/năm, tương đương 0,833%/tháng (làm tròn) là đảm bảo.

Về số tháng: Tính từ ngày giao nhận tiền là ngày 04/8/2017 đến ngày xét xử là 27 tháng (làm tròn), số tiền lãi ông S phải trả cho Nguyên đơn là: 400.000.000đ x 0,833%/tháng x 27 tháng = 89.964.000đ.

[5]. Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

* ***Chi phí tố tụng***: Chi phí xem xét thẩm định là 7.000.000đ, Nguyên đơn đã nộp tạm ứng tại Tòa án, buộc ông S phải trả lại số tiền trên cho Nguyên đơn.

**** Án phí dân sự sơ thẩm*** : Án phí dân sự sơ thẩm đối với quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên bố vô hiệu là 300.000đ, và án phí dân sự sơ thẩm trong quan hệ giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là: 89.964.000đ x 5% = 4.498.200đ.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 điều 26; Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Điều 118; Điều 127; Điều 131; Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 167; Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn Th và bà Lưu Thị T:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa ông Phan Quang S với ông Lưu Văn Th, và bà Lưu Thị T vô hiệu toàn bộ.

Buộc ông Phan Quang S phải trả lại cho ông Lưu Văn Th và bà Lưu Thị T số tiền 400.000.000đ (*bốn trăm triệu đồng*).

Ông Lưu Văn Th và bà Lưu Thị T phải trả lại cho ông Phan Quang S toàn bộ diện tích đất và các tài sản trên đất là đối tượng của hợp đồng tranh chấp, gồm:

+ Thửa đất số 39, tờ bản đồ số 52 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 316… do UBND huyện Cư Jút cấp ngày 18/6/2015 cho ông Phan Quang S và Trương Thị L, theo ông S khai là khoảng 05 sào (5000m^2), theo kết quả đo đạc thực tế là 10.049m^2. Vị trí tứ cận: Phía đông: Giáp thửa đất số 80; Phía tây: Giáp ruộng lúa; Phía nam: Giáp đất còn lại của ông S; Phía bắc: Giáp đường đi. Toàn bộ diện tích đất trên hiện đang do ông D, bà V quản lý, sử dụng.

+ Thửa đất số 80 tờ bản đồ số 52 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 316… do UBND huyện Cư Jút cấp ngày 18/6/2015, mang tên ông Nguyễn Tất D và bà Lê Thị V, theo ông S khai là khoảng 1,5 ha, theo kết quả đo đạc thực tế là 20.454m^2. Vị trí tứ cận: Phía đông: Giáp đường đi; phía tây: Giáp khe suối; phía nam: Giáp khe suối; phía bắc: Giáp đất còn lại ông D, bà V. Toàn bộ diện tích đất trên hiện đang do ông S, và bà L cùng quản lý, sử dụng.

Tài sản trên thửa đất số 39, tờ bản đồ 52: Tài sản trên đất: 450 cây gỗ tếch, đường kính 10cm, trồng năm 2016; 650 cây Hông trồng năm 2016; 700 cây goòng trồng năm 2016.

(*các tài sản trên được xác định theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/01/2019 và kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 14/8/2019*).

2. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông Phan Quang S là người có lỗi nên ông Phan Quang S phải bồi thường cho ông Lưu Văn Th và bà Lưu Thị T số tiền tính theo lãi suất mức 0,833%/tháng, đối với khoản tiền 400.000.000đ, cụ thể:

400.000.000đ x 0,833%/tháng x 27 tháng = 89.964.000đ (*tám mươi chín triệu chín trăm sáu mươi tư nghìn đồng).*

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Phan Quang S không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phan Quang S phải trả cho ông Lưu Văn Th và bà Lưu Thị T số tiền 7.000.000đ (*bảy triệu đồng*).

4. Về Án phí: Buộc ông Phan Quang S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên bố vô hiệu là 300.000đ và án phí dân sự sơ thẩm trong quan hệ giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là: 4.498.200đ. Tổng cộng: 4.798.200đ (*bốn triệu bảy trăm chín mươi tám nghìn hai trăm đồng*)

Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 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, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận **:**
- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Cư Jút;
- Chi cục THADS huyện Cư Jút;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(đã ký)

Dương Hà Ngân