TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN M
TỈNH YÊN BÁI

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

Bản án số: 02/2023/DS-ST
Ngày: 10 - 8 - 2023.
V/v: Yêu cầu tuyên bố HĐ chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu và giải quyết hậu quả của HĐ vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN M, TỈNH YÊN BÁI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Mạnh Hùng.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lương Văn Sanh;

2. Ông Hoàng Quang Trung.

- Thư ký phiên toà: ông Đào Bá Đạt, Cán bộ Toà án nhân dân huyện M, tỉnh Yên Bái.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện M, tỉnh Yên Bái tham gia phiên toà: ông Lý A Việt, Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện M, tỉnh Yên Bái xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2023/TLST- DS ngày 15 tháng 6 năm 2023 về "*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu"*. theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2023/QĐXXST - DS ngày 17/7/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Khắc T, sinh năm 1979;

Địa chỉ: tổ 3, thị trấn M, huyện M, Yên Bái. Có mặt.

- *Đồng bị đơn:* Ông Lý A C, sinh năm 1984 và bà Giàng Thị D, sinh năm 1986 (Là vợ chồng).

Cùng địa chỉ: tổ 3, thị trấn M, huyện M, tỉnh Yên Bái. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Uỷ ban nhân dân huyện M, tỉnh Yên Bái.

Đại diện theo uỷ quyền: Phòng tài nguyên và môi trường huyện M, tỉnh Yên Bái *(Theo văn bản uỷ quyền ngày 23 tháng 6 năm 2023)*. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân thị trấn M, huyện M, Yên Bái.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Giàng A Bình - Công chức địa chính, xây dựng, đô thị và môi trường thị trấn M, huyện M, tỉnh Yên Bái *(Theo văn bản uỷ quyền ngày 26 tháng 6 năm 2023)*. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Hà Mạnh H, sinh năm 1963.

Địa chỉ: tổ 3, thị trấn M, huyện M, Yên Bái. Có mặt.

- *Người phiên dịch tiếng Mông:*Ông Thào A Dờ

Địa chỉ: tổ 5, thị trấn M, huyện M, Yên bái. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai tại Tòa án nhân dân huyện M, nguyên đơn ông Trần Khắc T trình bày:

Ngày 12/02/2022 Ông có nhận chuyển nhượng của ông Lý A C và bà Giàng Thị D, cùng địa chỉ tổ 3, thị trấn M, huyện M một diện tích đất có diện tích 380m^2 (Diện tích đất này chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), với số tiền thỏa thuận 1.080.000.000đ (Một tỷ không trăm tám mươi triệu đồng), đã trả trước 695.000.000đ *(Sáu trăm chín mươi lăm triệu đồng)*. Do nhất trí nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên, nên trước đó ngày 30 - 01 - 2022, giữa Ông Thuật, ông Chống và bà Dua đã viết giấy đặt cọc với số tiền là 100.000.000đ *(Một trăm triệu đồng).*Tuy nhiên, khi ông Thuật đến phòng tài nguyên môi trường huyện M thì được trả lời là diện tích đất đó không đủ, đã bị thu hồi một phần và không được chuyển nhượng. Do đó Ông đã không mua diện tich đất đó nữa và buộc ông Chống bà Dua trả lại số tiền đã là 695.000.000đ. Ông Chống và bà Dua đã nhất trí trả lại cho Ông khoản tiền trên và hẹn đến hết tháng 6 năm 2022 sẻ trả đủ. Tuy nhiên đến thời điểm hiện tại ông Lý A C và bà Giàng Thị D cố tình không trả và có ý định chây ỳ.

Ông Trần Khắc T khởi kiện, yêu cầu Toà án giải quyết những vấn đề sau:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng ông Chống bà Dua vô hiệu.

- Yêu cầu ông Lý A C và bà Giàng Thị D phải trả lại số tiền 695.000.000đ *(Sáu trăm chín mươi lăm triệu đồng)*.

- Yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, buộc ông Lý A C và bà Giàng Thị D phải bồi thường số tiền tương ứng với lãi suất 6,7%/01 năm trên tổng số tiền đã thanh toán cho ông Lý A C và bà Giàng Thị D. Thời điểm tính từ ngày 14/02/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tại bản tự khai và các văn bản lấy lời khai ông Lý A C và bà Giàng Thị D nhất trí về thời gian, địa điểm, số tiền và diện tích đất như ông Thuật trình bày.

Tuy nhiên ông, bà cho rằng việc chuyển nhượng là tự nguyện, đã làm văn bản ký kết với nhau đầy đủ, nay diện tích không đủ ông bà không được biết, nên yêu cầu ông

Thuật tiếp tục thực hiện hợp đồng, trả đủ số tiền còn thiếu là 385.000.000đ (Ba trăm tám mươi lăm triệu đồng).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện M nêu tại công văn số: 02/CV – TNMT ngày 23/6/2023 của Phòng tài nguyên và môi trường huyện M:

''Điều 188. Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

...

2. Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại các điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 của Luật này.

3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng 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.

- Diện tích thửa đất khoảng: 404,6m^2; trong đó:

*+ Diện tích **4,5m^2** là đất thu hồi của hộ gia đình ông Lý A C và Cứ Trừ Dê, tổ 5, thị trấn M tại Quyết định số 429/QĐ-UBND ngày 26/4/2012 của UBND huyện M về việc thu hồi đất để xây dựng công trình: Hệ thống cấp, thoát nước và vệ sinh môi trường thị trấn M, huyện M, tỉnh Yên Bái (phần thoát nước).*

*+ Diện tích **95,9m^2** là đất thu hồi của hộ gia đình ông Cứ Nhà Chua, bản Nả Háng B, xã Mồ Dề tại Quyết định số 1695/QĐ-UBND ngày 16/9/2011 của UBND huyện M về việc thu hồi đất đợt 2 để xây dựng công trình: Kè chống sạt lở bờ phải suối Nậm Kim, huyện M, tỉnh Yên Bái.*

*+ Diện tích **304,2 m^2** là đất trồng cây hàng năm khác của ông Lý A C.*

Căn cứ vào các nội dung trên thì thửa đất ông Lý A C và bà Giàng Thị D chưa đủ điều kiện chuyển nhượng cho ông Trần Khắc T theo quy định''.

Ông Giàng A Bình, đại diện theo ủy quyền của UBND thị trấn M, huyện M có ý kiến tại biên bản lấy lời khai ngày 26/6/2023: *Thửa đất hiện đang tranh chấp tại tổ 3, thị trấn M thuộc địa bàn thị trấn M. Đến nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trong quá trình chuyển nhượng các bên ký kết hợp đồng không*

thực hiện công chứng, chứng thực. Căn cứ vào hình thức, nội dung hợp đồng thì hợp đồng trên là không đúng theo quy định của pháp luật, đề nghị Tòa tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Người làm chứng ông Hà Mạnh H có ý kiến: khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng ông đang là tổ trưởng tổ dân phố, ông có trực tiếp ký vào văn bản giữa hai bên để làm thủ tục với cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền, ông xác định có việc ký kết giữa ông Thuật và vợ chồng ông Chống bà Dua.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện M phát biểu ý kiến nhận định quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng; quyền và nghĩa vụ của các đương sự được đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: *Điều 26, 35, 39, 147, 227, 271, 273 Bộ luật TTDS; Điều 122,131, 407, 408, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 167,168,188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26,27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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*. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Khắc T. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Khắc T với ông Lý A C và bà Giàng Thị D vô hiệu.

Ông Lý A C và bà Giàng Thị D có nghĩa vụ trả cho ông Trần Khắc T số tiền là 695.000.000đ *(Sáu trăm chín mươi lăm triệu đồng)* và bồi thường thiệt hại số tiền lãi tính từ ngày 14/02/2022 đến ngày 10/8/2023.

Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn phải chịu 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, căn cứ vào kết quả thảo luận về những vấn đề cần giải quyết trong vụ án tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn và đối tượng tranh chấp của hợp đồng có địa chỉ tại tổ 3, thị trấn M, huyện M, tỉnh Yên Bái nên căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện M. Ngày 15/6/2023 bà Trương Thị Thanh Hà (Là vợ ông Trần Khắc T đã có hợp đồng ủy quyền cho ông Trần Khắc T toàn quyền thay mặt cho Bà, nhân danh Bà trước Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Yên Bái trong vụ án tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải

quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu với ông Lý A C và bà Giàng Thị D, cùng địa chỉ tổ 3, thị trấn M, huyện M, Yên Bái, từ khi khởi kiện cho đến khi kết thúc vụ án).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (Đại diện theo ủy quyền) vắng mặt nhưng đều đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 1 điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này.

[2] Xét yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của ông Trần Khắc T:

Theo Hợp đồng và cam kết của các bên, ông Lý A C và bà Giàng Thị D có quyền nhận đủ tiền chuyển nhượng từ ông Trần Khắc T thì cũng có nghĩa vụ giao đủ diện tích đất theo thỏa thuận cho ông Trần Khắc T, nhưng ngay từ khi giao kết, đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 380m^2; tại tổ 3, thị trấn M, huyện M, tỉnh Yên Bái, ông Lý A C và bà Giàng Thị D đã không thể (không có khả năng) giao đủ cho ông Trần Khắc T (Do chỉ còn 304,2 m^2 - Theo công văn số: 02/CV - TNMT ngày 23/6/2023 của Phòng tài nguyên và môi trường huyện M); mục đích giao kết hợp đồng của ông Trần Khắc T không đạt được do hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được và hình thức của hợp đồng không đúng quy định của pháp luật; vì vậy ông Trần Khắc T yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ theo khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự nên được chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại của nguyên đơn: Căn cứ khoản 1, khoản 2, khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự thì khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận; bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Ông Lý A C và bà Giàng Thị D là người trực tiếp sử dụng đất và có nghĩa vụ giao đủ diện tích đất, nhưng trên thực tế diện tích đất bị thiếu, do đó lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thuộc về ông Lý A C và bà Giàng Thị D nên ông Chống, bà Dua phải bồi thường thiệt hại cho ông Trần Khắc T.

Yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do đó, buộc ông Lý A C và bà Giàng Thị D phải trả lại cho ông Trần Khắc T số tiền đã nhận là 695.000.000đ *(Sáu trăm chín mươi lăm triệu đồng)*. Đồng thời phải bồi thường tiền lãi suất của số tiền trên tính từ ngày nhận tiền 14/02/2022 đến thời điểm Toà án xét xử (10/8/2023) là 01 năm 05 tháng 26 ngày (17 tháng 26 ngày). Mức lãi suất ông Lý A C và bà Giàng Thị D phải bồi thường được tính theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự là 10%/năm = 0,83%/tháng. Tuy nhiên, nguyên đơn chỉ yêu cầu tính lãi suất là 6,7%/năm = 0,558%/tháng là có lợi cho ông Lý A C và bà Giàng Thị D nên Hội đồng xét xử chấp nhận mức lãi suất này là: 695.000.000đ x 0,558% x 17 tháng 26 ngày = 66.262.000 đồng (làm tròn).

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp, có căn cứ theo

quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[5] Về án phí:

- Do yêu cầu khởi kiện của ông Trần Khắc T được chấp nhận nên ông Trần Khắc T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lý A C và bà Giàng Thị D phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch;

- Ông Lý A C và bà Giàng Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với giá trị nghĩa vụ phải thực hiện. Cụ thể: 695.000.000đ + 66.262.000đ = 761.262.000đ bao gồm: 20.000.000đồng + 4% phần giá trị vượt quá 400.000.000đồng là 361.262.000đ x4% =14.450.000đ.

* Tổng cộng là: 300.000đ + 20.000.000đ + 14.450.000đ = 34.750.000đ *(Ba mươi tư triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng);*

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 122; khoản 1, khoản 2, khoản 4 Điều 131; Điều 502; Điều 407; Điều 408 của Bộ luật Dân sự; Điều 27 của Luật hôn nhân và gia đình; Điều 167,168,188 của Luật Đất đai.

Áp dụng khoản 2 Điều 26; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Khắc T.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Khắc T với và ông Lý A C và bà Giàng Thị D là vô hiệu.

- Ông Lý A C và bà Giàng Thị D có nghĩa vụ trả cho ông Trần Khắc T số tiền là 695.000.000đ *(Sáu trăm chín mươi lăm triệu đồng)* và bồi thường thiệt hại số tiền là 66.262.000đ (*Sáu mươi sáu triệu hai trăm sáu mươi hai nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 của Bộ luật dân sự.

2. Về án phí:

- Ông Trần Khắc T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 17.675.000đ (*Mười bảy triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án số AA/2021/0000517 và biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án số AA/2021/0000518 ngày 15/6/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Yên Bái.

- Ông Lý A C và bà Giàng Thị D phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 34.450.000đ *(Ba mươi tư triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

3. Ông Trần Khắc T, Ông Lý A C và bà Giàng Thị D được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

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, 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 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:
- TAND tỉnh;
- VKSND huyện;
- THA DS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu HS

T. M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Mạnh Hùng