TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ P** **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 74/2022/DS-ST

Ngày: 13-9-2022

V/v "*Yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ P, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Cao Thị Thanh Huyền.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Tô Thị Lành.

2. Bà Nguyễn Thị Bắc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Quang Ân - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Ngày 13 tháng 9 năm 2022, tại Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 235/2022/TLST-DS ngày 30 tháng 6 năm 2022 về *"Yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 125/2022/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Anh Hoàng Văn L, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Anh Bùi Hà N, sinh năm 1991; địa chỉ: Tổ 7B - L, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Theo văn bản uỷ quyền ngày 08-7-2022). Anh N có mặt.

2. *Bị đơn*: Ông Đỗ Hồng S, sinh năm 1958 và bà Võ Thị H, sinh năm 1959; địa chỉ: 31/12 V, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Ông S và bà H có mặt.

3. *Người làm chứng*: Anh Bùi Hà N, sinh năm 1991; địa chỉ: Tổ 7B - L, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Anh N có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Nguyên đơn là anh Hoàng Văn L trình bày*:

Được sự giới thiệu của anh Nguyễn P và anh Trần Đình T nên anh biết được việc ông Đỗ Hồng S, bà Võ Thị H có ý định muốn chuyển nhượng thửa đất số 17; tờ bản đồ số 125; địa chỉ tại thôn 2, xã N, huyện C, tỉnh Gia Lai; diện tích 8832,1m^2 đất trồng cây lâu năm.

Ngày 06-5-2022, anh cùng với anh Bùi Hà N, anh Nguyễn P và anh Trần Đình T đến nhà ông Đỗ Hồng S, bà Võ Thị H để thoả thuận việc chuyển nhượng đất.

Buổi chiều ngày 06-5-2022, anh và ông Đỗ Hồng S, bà Võ Thị H lập Hợp đồng đặt cọc (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở), theo đó ông Đỗ Hồng S, bà Võ Thị H chuyển nhượng cho anh thửa đất số 17; tờ bản đồ số 125; địa chỉ tại thôn 2, xã N, huyện C, tỉnh Gia Lai; diện tích 8832,1m^2; thửa đất đã được Uỷ ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 463376 ngày 28-5-2020. Giá trị chuyển nhượng của thửa đất trên là 1.190.000.000 đồng. Cũng trong ngày 06-5-2022, anh có nhờ anh Bùi Hà N chuyển 200.000.000 đồng tiền đặt cọc vào tài khoản của bà Võ Thị H.

Hai bên cam kết đến ngày 06-6-2022, ngay sau khi các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan công chứng có thẩm quyền thì anh sẽ thanh toán số tiền còn lại là 990.000.000 đồng cho ông S, bà H.

Trong quá trình tìm hiểu, anh phát hiện đất này đang thuê của nhà nước trả tiền hàng năm nên chỉ được bán tài sản trên đất mà không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ban đầu hai bên thoả thuận hợp đồng mua bán đất chứ không phải hợp đồng thuê đất.

Vì anh đang ở Đồng Nai nên anh nhờ anh Bùi Hà N đến nhà ông S, bà H để yêu cầu ông S, bà H trả lại tiền đặt cọc cho anh nhưng ông S, bà H không trả. Sau khi anh nộp đơn khởi kiện, bà Hoa có gọi điện thoại cho anh, anh đề nghị ông S, bà H trả lại tiền đặt cọc cho anh.

Vì vậy, anh khởi kiện yêu cầu ông S, bà H trả lại 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và số tiền phạt cọc theo hợp đồng là 200.000.000 đồng, tổng cộng 400.000.000 đồng.

Tại Đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 24-8-2022 và tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là anh Bùi Hà N trình bày:

Anh yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng đặt cọc (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở) ký ngày 06-5-2022 giữa bên chuyển nhượng là ông Đỗ Hồng S, bà Võ Thị H và bên nhận chuyển nhượng là anh Hoàng Văn L vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự. Đồng thời, buộc ông Đỗ Hồng S và bà Võ Thị H phải hoàn trả cho anh Hoàng Văn L 200.000.000 đồng tiền đặt cọc. Lý do là quyền sử dụng đất của thửa đất số 17, tờ bản đồ số 125 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 463376 đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 28-5-2020 mà ông S, bà H thỏa thuận chuyển nhượng cho anh L trên thực tế là đất do Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm nên tài sản này không được

thực hiện việc dịch chuyển (chuyển nhượng, tặng cho, cầm cố, thế chấp...) quyền sử dụng của thửa đất này cho người khác.

2. Bị đơn là ông Đỗ Hồng S và bà Võ Thị H trình bày:

Vào tháng 4 năm 2022, anh Nguyễn P và anh Trần Đình T (ông bà chỉ biết anh Nguyễn P sinh sống tại tỉnh Khánh Hoà và anh Nguyễn Đình T làm việc ở huyện Đ, còn địa chỉ cụ thể thì ông bà không biết) đến nhà ông bà để thoả thuận về việc chuyển nhượng thửa đất nói trên; hai bên thoả thuận ông bà chuyển nhượng thửa đất nói trên cho anh Trần Đình T với giá 1.000.000.000 đồng, anh Trần Đình T đã đặt cọc cho ông bà 50.000.000 đồng. Sau đó, anh Nguyễn P và anh Trần Đình T đã đưa anh Hoàng Văn L và anh Bùi Hà N đi xem đất và thoả thuận như thế nào ông bà không rõ.

Buổi chiều ngày 06-5-2022, 4 người gồm anh Nguyễn P, anh Trần Đình T, anh Hoàng Văn L và anh Bùi Hà N đến nhà ông bà để đặt vấn đề sang nhượng vườn cà phê của gia đình ông bà. Ông bà đưa bản gốc của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 463376 cấp ngày 28-5-2020 cho bên mua xem, sau đó thống nhất giá cả và ghi hợp đồng đặt cọc thống nhất hạn trong vòng 1 tháng (đến ngày 06-6-2022) là đi sang tên "Chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền" và trả đủ tiền cho ông bà. 1 tháng trôi qua anh L không hề có ý kiến gì với ông bà nhưng anh N là người làm chứng có đưa người đến nhà ông bà đe dọa bắt ông bà trả tiền cọc. Theo hợp đồng đặt cọc thì anh L mất cọc 200.000.000 đồng vì anh L không mua chứ không phải ông bà không bán. Ông bà không lừa đảo, không làm sai các điều đã ghi trong hợp đồng.

Vì trước đây ông bà thoả thuận chuyển nhượng thửa đất nói trên cho anh Trần Đình T với giá 1.000.000.000 đồng, sau đó lại thoả thuận chuyển nhượng cho anh Hoàng Văn L với giá 1.200.000.000 đồng, chệnh lệch giá là 200.000.000 đồng nên sau khi nhận của anh L 200.000.000 đồng, ông bà đã giao lại số tiền chênh lệch này cho anh Trần Đình T. Vì vậy, ông bà không có giữ của số tiền này của anh Hoàng Văn L.

Ông bà đã liên lạc với anh Nguyễn P và anh Trần Đình T thì anh Nguyễn P và anh Trần Đình T có nói với ông bà là số tiền 200.000.000 đồng đã chi phí và chia ra mỗi người một ít, còn lại bao nhiêu thì anh Nguyễn P và anh Trần Đình T sẽ trả lại cho ông bà, trong trường hợp anh Nguyễn P và anh Trần Đình T trả lại cho ông bà bao nhiêu thì ông bà sẽ trả lại cho anh Hoàng Văn L bấy nhiêu.

3. *Người làm chứng là anh Bùi Hà N trình bày*:

Chiều ngày 06-5-2022, anh và anh Hoàng Văn L có đi xem lô đất ở xã N, huyện C, tỉnh Gia Lai và anh Hoàng Văn L có nhờ anh chuyển 200.000.000 đồng vào số tài khoản số 0291000302751 của bà Võ Thị H tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Gia Lai để anh Hoàng Văn L đặt cọc mua thửa đất số 17; tờ bản đồ số 125; diện tích 8832,1m^2 tại thôn 2, xã N, huyện C, tỉnh Gia Lai. Anh cam kết số tiền 200.000.000 đồng này là của anh Hoàng Văn L và anh Hoàng Văn L đã trả lại tiền cho anh nên anh không liên quan

gì đến tranh chấp giữa anh Hoàng Văn L với ông Đỗ Hồng S và bà Võ Thị H trong vụ án này.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Anh Hoàng Văn L khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu đối với ông Đỗ Hồng S và bà Võ Thị H, ông Đỗ Hồng S và bà Võ Thị H có nơi cư trú tại thành phố P nên căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai.

[1.2] Về thủ tục lựa chọn hòa giải và lựa chọn Hòa giải viên: Theo Biên bản ghi nhận ý kiến của người khởi kiện về việc lựa chọn hòa giải, lựa chọn Hòa giải viên ngày 13-6-2022, người khởi kiện không đồng ý lựa chọn hòa giải và lựa chọn Hòa giải viên. Vì vậy, Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai thụ lý, giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Ngày 06-5-2022, anh Hoàng Văn L và ông Đỗ Hồng S, bà Võ Thị H lập Hợp đồng đặt cọc (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở), theo đó: Ông S, bà H chuyển nhượng cho anh L thửa đất số 17; tờ bản đồ số 125; địa chỉ tại thôn 2, xã N, huyện C, tỉnh Gia Lai; diện tích 8832,1m^2; thửa đất đã được Uỷ ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 463376 ngày 28-5-2020; giá trị chuyển nhượng của thửa đất là 1.190.000.000 đồng.

Cũng trong ngày 06-5-2022, anh L và ông S, bà H đã thực hiện hợp đồng đặt cọc, anh L đặt cọc cho ông S, bà H 200.000.000 đồng và cam kết đến ngày 06-6-2022, ngay sau khi các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan công chứng có thẩm quyền thì anh L sẽ thanh toán 990.000.000 đồng còn lại cho ông S, bà H. Việc thỏa thuận này được anh L và ông S, bà H ghi rõ vào Hợp đồng đặt cọc (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở) ngày 06-5-2022.

Sau đó, anh L đến cơ quan công chứng có thẩm quyền để hỏi các thủ tục và các giấy tờ có liên quan để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng của thửa đất trên thì được cơ quan công chứng có thẩm quyền nói nguồn gốc thửa đất này là nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm nên ông S, bà H không có quyền thực hiện việc chuyển nhượng, tặng cho, cầm cố, thế chấp… quyền sử dụng thửa đất này cho người khác. Vì vậy, anh L yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều

123 Bộ luật Dân sự; đồng thời yêu cầu ông S, bà H phải có nghĩa vụ trả lại cho anh L 200.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Quá trình tham gia tố tụng, ông S, bà H cho rằng: Ông bà thoả thuận chuyển nhượng thửa đất nói trên cho anh Trần Đình T với giá 1.000.000.000 đồng, sau đó lại thoả thuận chuyển nhượng cho anh L với giá 1.200.000.000 đồng, chệnh lệch giá là 200.000.000 đồng nên sau khi nhận của anh L 200.000.000 đồng, ông bà đã giao lại số tiền chênh lệch này cho anh Trần Đình T. Vì vậy, ông bà không có giữ của số tiền này của anh Hoàng Văn L. Sau khi anh L khởi kiện, ông bà đã liên lạc với anh Nguyễn P và anh Trần Đình T thì anh P và anh T có nói với ông bà là số tiền 200.000.000 đồng đã chi phí và chia ra mỗi người một ít, còn lại bao nhiêu thì anh P và anh T sẽ trả lại cho ông bà, trong trường hợp anh P và anh T trả lại cho ông bà bao nhiêu thì ông bà sẽ trả lại cho anh L bấy nhiêu.

Theo quy định tại Điều 166 Luật đất đai, người sử dụng đất có các quyền chung như sau:

"*1. Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.*

2. Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất.

3. Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước phục vụ việc bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp.

4. Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp.

5. Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình.

6. Được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này.

7. Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai."

Khoản 2 Điều 179 Luật đất đai quy định:

"*Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:*

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này;

b) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

c) Để thừa kế, tặng cho tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận thừa kế, người được tặng cho tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

d) Cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê theo quy định của pháp luật về dân sự;

đ) Thế chấp bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật;

e) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định."

Luật đất đai không quy định người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm được quyền chuyển nhượng đất được cho thuê.

Việc ông S, bà H thoả thuận chuyển nhượng cho anh L thửa đất số 17; tờ bản đồ số 125; diện tích 8832,1m^2; địa chỉ tại thôn 2, xã N, huyện C, tỉnh Gia Lai là vi phạm điều cấm của luật. Theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự, thì giao dịch dân sự này vô hiệu.

Về nguyên tắc, 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 và 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. Vì vậy, ông S, bà H có nghĩa vụ hoàn trả cho anh L 200.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận.

[3] Về án phí:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 10.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (trong đó có 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 10.000.000 đồng án phí có giá ngạch).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 123 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 56, Điều 166 và khoản 2 Điều 179 của Luật đất đai;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Văn L.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở) được ký kết ngày 06-5-2022 giữa bên chuyển nhượng là ông Đỗ Hồng S, bà Võ Thị H và bên nhận chuyển nhượng là anh Hoàng Văn L vô hiệu.

Buộc ông Đỗ Hồng S và bà Võ Thị H phải hoàn trả cho anh Hoàng Văn L 200.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Đỗ Hồng S và bà Võ Thị H phải chịu 10.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Hoàng Văn L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho anh Hoàng Văn L 10.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0001970 ngày 30-6-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai.

3. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày 13-9-2022.

4. 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 thoả 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 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:
- Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố P;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P;
- Đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ.

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

(Đã ký)

Cao Thị Thanh Huyền