

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số:80/2023/DS-PT

Ngày:26- 6 - 2023

V/v Tranh chấp về yêu cầu tuyên
bố vô hiệu hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Tuấn.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình.

Bà Nguyễn Thị Hoài Xuân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Nguyên Thủy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:Bà Lê Thị Vân – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 36/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 4 năm 2023 về tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 08 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 110/2023/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Hồng Nh, sinh năm 1957; cư trú tại: Số nhà 14, đường Đ, phường B, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định. (có mặt)

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Võ Thành T, sinh năm 1965 và bà Nguyễn Thị Gi, sinh năm 1971; cư trú tại: Khu phố H, phường H, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định. (có mặt)

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

1. Huỳnh Thị V, sinh năm: 1957; cư trú tại: Số nhà 199, đường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi. (vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1962; cư trú tại: Thôn X, xã H, thị xã Hoài Nhon, tỉnh Bình Định. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng Nh trình bày:

Ngày 05/4/2020, bà và vợ chồng ông Võ Thành T và bà Nguyễn Thị G thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích 120m² (trong đó có 40m² đất ở và 80m² đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 51 tờ bản đồ số 16 tại khu phố H, phường H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02194 ngày 28/8/2019 với giá 800.000.000 đồng. Hai bên có lập biên bản thỏa thuận và giao nhận tiền, cùng ký tên nhưng không có công chứng, chứng thực, ghi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức H và bà Nguyễn Thị L là do nhầm lẫn khi đánh máy biên bản. Tại thời điểm ký hợp đồng, bà Nh đã đưa trước 150.000.000 đồng, ngày 30/4/2020 đưa cho bà Gái nhận 70.000.000 đồng, ngày 05/5/2020 đưa 50.000.000 đồng và ngày 23/6/2020 đưa 50.000.000 đồng. Sau đó ông T và bà G bị nhiều người kiện, thửa đất số 51 bị phong tỏa và bị Cơ quan thi hành án kê biên nên không thể chuyển nhượng được, diện tích đất không thể tách thửa được. Nay bà Nh yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2020, yêu cầu ông T bà G trả lại số tiền 250.000.000 đồng, không yêu cầu về bồi thường thiệt hại. Về số tiền 70.000.000 đồng bà G nhận, bà và bà G đã tự thỏa thuận giải quyết xong, bà xin rút phần yêu cầu vợ chồng ông T bà G trả số tiền này.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và trong quá trình xét xử bị đơn vợ chồng ông Võ Thành T và bà Nguyễn Thị G trình bày: Ông bà chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Nh diện tích đất 120m² và nhận đặt cọc 250.000.000 đồng, thỏa thuận có lập biên bản hai bên cùng ký nhưng không công chứng, chứng thực như bà Nh trình bày là đúng. Biên bản do bà Nh đánh máy sẵn và đánh máy nhầm là chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức H và bà Nguyễn Thị L. Do bà Nh chậm trễ trong việc trả tiền, dẫn đến ông bà không có tiền trả cho chủ nợ nên bị kiện. Khi qua thi hành án, ông bà cũng đã nhiều lần thương lượng với bà Nh nhưng bà cũng không hoàn thành được việc mua đất và cũng thương lượng để trả tiền đã nhận nhưng bà Nh cũng không đồng ý. Đây là lỗi của bà Nh dẫn đến ông bà không bán được. Vì vậy, ông bà không đồng ý với yêu cầu của bà Nh, bà Nh có lỗi khi không mua được đất thì mất tiền cọc. Về số tiền 70.000.000 đồng bà Nh đòi, bà G đã thỏa thuận cản trừ với tiền bà Nh nợ của bà G xong, bà Nh đã rút yêu cầu nên không có ý kiến gì. Ông bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai và trong quá trình xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Huỳnh Thị V trình bày:

Vợ chồng ông Võ Thành T và bà Nguyễn Thị G nợ tiền mua thức ăn nuôi tôm của bà nên bà khởi kiện yêu cầu trả tiền. Khi qua Cơ quan thi hành án vợ chồng ông T bà G thỏa thuận chuyển nhượng đất (thửa số 1250, tờ bản đồ số 16, phường Hoài Xuân) cho bà và bà Th, đã có Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà còn phải trả thêm tiền để bằng với giá trị đất. Bà không biết, không liên quan gì đến việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông T, bà G và bà Nh.

Tại bản tự khai và trong quá trình xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Th trình bày: Vợ chồng ông Võ Thành T và bà Nguyễn Thị G nợ tiền mua thức ăn nuôi tôm của bà nên bà khởi kiện yêu cầu trả tiền. Khi bà yêu cầu thi hành án, ông T, bà G thống nhất giao tài sản là thửa số 1250, tờ bản đồ số 16, phường H cho người được thi hành án là bà và bà V đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà không biết, không liên quan gì đến việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông T, bà G và bà Nh.

Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 08 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định, quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng Nh

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 120m² tại thửa đất số 51, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất: Khu phố H, phường H, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định (thể hiện tại văn bản có tiêu đề Biên bản thỏa thuận và giao nhận tiền đề ngày 05/4/2020) giữa bà Nguyễn Thị Hồng Nh và vợ chồng ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị G là vô Hiệu.

Buộc vợ chồng ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị G phải liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Hồng Nh số tiền 250.000.000 đồng.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu vợ chồng ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị G trả số tiền 70.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị Hồng Nh

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm về chi phí định giá tài sản và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 13/02/2023, vợ chồng ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị G kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng Nh.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị G giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Xét kháng cáo của bị đơn ông Võ Thành T, bà Võ Thị G HĐXX phúc thẩm thấy rằng:

[1.1] Về ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2020, giữa bà Nguyễn Thị Hồng Nh và vợ chồng ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị G thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích 120m² (trong đó có 40m² đất ở và 80m² đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 51 tờ bản đồ số 16 tại khu phố Hòa Trung 2, phường Hoài Xuân theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02194 ngày 28/8/2019 với giá 800.000.000 đồng. Hai bên có lập biên bản thỏa thuận và giao nhận tiền, cùng ký tên nhưng không được công chứng, chứng thực là vi phạm quy định tại Điều 502 của Bộ luật Dân sự, khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai. Số tiền bà Nh đã trả cho vợ chồng ông T, bà G chưa được hai phần ba giá trị chuyển nhượng như hai bên đã thỏa thuận. Mặt khác ngày 21/10/2019, thửa đất số 51, tờ bản đồ số 16, diện tích 1238m² (trong đó: 200m² đất ở 1.038m² đất vườn) theo GCNQSDĐ số CS02194 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp 28/8/2019 đã bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ là vợ chồng ông T, bà G. Nên vợ chồng ông T, bà G chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nh là không đúng. Vì vậy, hợp đồng CNQSDĐ được thể hiện bằng biên bản thỏa thuận và giao nhận tiền ngày 05/4/2020 giữa vợ chồng ông T, bà G và bà Nh là vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức.

[1.2] Giao dịch CNQSDĐ 120m² tại thửa đất số 51 tờ bản đồ số 16 tại khu phố H, phường H giữa bà Nguyễn Thị Hồng Nh và vợ chồng ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị G 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. Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà Nh chưa quản lý sử dụng và chưa đăng ký quyền sử dụng đất tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Vợ chồng ông T, bà G cho rằng số tiền đã nhận là tiền đặt cọc. Tuy nhiên tại biên bản thỏa thuận và giao nhận tiền ngày 05/4/2020 không thể hiện số tiền bà Nh giao là tiền đặt cọc, bà Nh không thừa nhận là tiền đặt cọc. Còn vợ chồng ông T, bà G cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh là tiền đặt cọc nên không có cơ sở để chấp nhận ý kiến của vợ chồng ông T, bà G. Nên vợ chồng ông T, bà G cùng thỏa thuận xác lập giao dịch chuyển nhượng QSDĐ cùng nhận tiền từ bà Nh số tiền 250.000.000 đồng là đúng.

[2] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của vợ chồng ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị G không có cơ sở nên không được HĐXX phúc thẩm chấp nhận giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm là phù hợp. Các phần còn lại của bản án Dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên được giữ nguyên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Về án phí Dân sự phúc thẩm: theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật tố tụng Dân sự, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 thì ông Võ Thành T và bà

Nguyễn Thị G phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000495 ngày 13/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hoài Nhơn.

[4] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu đề nghị HĐXX phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị G giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 147, 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 117, 119, 122, 129, 131, 288, 407, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013; Điều 27, 37 của Luật hôn nhân và gia đình, khoản 3 Điều 27, khoản 1 Điều 29 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 sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị G.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng Nh

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 120m² tại thửa đất số 51 tờ bản đồ số 16 tại khu phố H, phường H, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định (Thể hiện tại văn bản có tiêu đề biên bản thỏa thuận và giao nhận tiền đề ngày 05/4/2020) giữa bà Nguyễn Thị Hồng Nh và vợ chồng ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị G là vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị G phải liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Hồng Nh số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu vợ chồng ông Võ Thành T, bà Nguyễn Thị G trả số tiền 70.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Hồng Nh

3. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng ông Võ Thành T và bà Nguyễn Thị G phải chịu 12.800.000 đồng (mười hai triệu tám trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị Hồng Nh là người cao tuổi nên miễn nộp tiền tạm ứng án phí.

- Về chi phí định giá tài sản 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) ông Võ Thành T và bà Nguyễn Thị G phải chịu. Ông Võ thành T, bà Nguyễn Thị G có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị Hồng Nh 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng)

- Về dân sự phúc thẩm: Vợ chồng ông Võ Thành T và bà Nguyễn Thị G phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000495 ngày 13/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hoài Nhơn.

- Các phần còn lại của bản án Dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên được giữ nguyên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Quyền và nghĩa vụ thi hành án:

4.1 Kể từ ngày bản án, quyết định 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) 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 năm 2015.

4.2 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 định 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Các thành viên của Hội đồng xét xử

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thanh Bình

Nguyễn Thị Hoài Xuân

Nguyễn Thanh Tuấn

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thị xã Hoài Nhơn;

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

- CCTHADS thị xã Hoài Nhơn;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tòa dân sự.

Nguyễn Thanh Tuấn