TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 61/2022/DS-PT
Ngày: 25 - 3 - 2022
V/v *Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu* ”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Công Dần.
Các thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Sâm và ông Vũ Văn Tú.
- ***Thư ký phiên toà:*** Ông Bế Văn Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2022, Tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk mở phiên toà phúc thẩm xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 25/2022/TLST – DS ngày 19/01/2022, về việc “*Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu*”.

Do có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 685/QĐKNPT-VKS-DS ngày 29/12/2021 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Mgar và kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị L đối với bản án dân sự sơ thẩm số 80/2021/DSST ngày 16 tháng 12 năm 2021 của TAND huyện Cư Mgar, tỉnh Đắk Lắk;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2022/QĐ-PT ngày 14/02/2022 của TAND tỉnh Đắk Lắk, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Võ Thị L – Sinh năm 1967. Có mặt.
Địa chỉ: thôn A, xã HT, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk.
- *Bị đơn:* Ông Đỗ Văn T – Sinh năm 1965. Vắng mặt.
Địa chỉ: 136 Nguyễn Văn L, phường TA, Tp. BMT, tỉnh Đăk Lăk.
Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Đức H – Sinh năm 1981
Địa chỉ: 108 Nguyễn Chí Th, thị trấn QP, huyện C, tỉnh Đăk Lăk. Có mặt.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1 - Bà Mai Thị T1. Địa chỉ: 136 Nguyễn Văn L, phường TA, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk. Vắng mặt.

2- Bà Đỗ Thị B. Địa chỉ: Thôn 8, xã HT, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3- Ông Võ Bảo T2. Địa chỉ: 133 Nguyễn Văn L, phường T A, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk. Có mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Võ Thị L.

Người kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Mgar, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tham gai tố tụng bà Võ Thị L trình bày:

Giữa tôi (bà L) và ông Đỗ Văn T (ông T) có mối quan hệ quen biết, nên vào ngày 22/09/2020, bà L có chuyển nhượng cho ông T 01 thửa đất có diện tích 5.637,6m2, thửa số 141, tờ bản đồ số 22 (*nay là thửa số 360, tờ bản đồ số 70, diện tích 5.641,5m2*). Nguồn gốc thửa đất này là do bà L nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị B (bà B) vào ngày 20/10/2007. Tại thời điểm sang nhượng, thửa đất này chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất (viết tắt là sổ đỏ) và hai bên chỉ viết giấy tay với nhau. Hai bên thỏa thuận với giá là 2.510.000.000 đồng, ông T đặt cọc trước cho bà L số tiền là 300.000.000 đồng. Số tiền còn lại hai bên thỏa thuận như sau:

- Hẹn 20 ngày sau, kể ngày có thông báo nộp thuế của cơ quan nhà nước ông T sẽ trả 1.000.000.000đ (*một tỷ đồng*)

- Số tiền 1.210.000.000đ (*một tỷ hai trăm mười triệu đồng*) còn lại hai bên thống nhất sau khi ông T được cấp bìa đỏ sẽ trả hết.

Tuy nhiên, sau khi ông T được cấp bìa đỏ, cụ thể được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CU 413921, thửa số 360, tờ bản đồ số 70, diện tích 5.641,5m2, địa chỉ xã CĐ, huyện C (đứng tên ông Đỗ Văn T và bà Mai Thị T1), nhưng ông T không chịu trả tiền cho bà L. Nay bà L yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng sang nhượng QSD Đất giữa bà L và ông T (*thỏa thuận đặt cọc đất ngày 22/9/2020*). Buộc ông T phải trả lại toàn bộ diện tích đất mà bà L đã chuyển nhượng, đồng thời ông T mất số tiền 300.000.000đ (*ba trăm triệu đồng*) đã đặt cọc cho bà L.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà B với ông T xác lập ngày 20/10/2007 (thực tế là ngày 22/9/2020). Thì đây là hợp đồng giả tạo giữa các bên; việc lập ra hợp đồng này nhằm mục đích thuận lợi cho ông T làm thủ tục xin kê khai xin cấp giấy chứng nhận QSD đất sau này và tránh cho ông T mất hai lần thuế. Vì vậy bà L, bà B và ông T đã thỏa thuận với nhau; nhờ bà B (bà B là người trực tiếp chuyển nhượng đất cho bà L trước đây) ký hợp đồng với ông T, thực tế bà B và ông T không hề có sự mua bán hay phát sinh quyền và nghĩa vụ gì với nhau liên quan đến thửa đất này. Vì vậy bà L yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà B và ông T, lập ngày 20/10/2007 vô hiệu theo quy định của pháp luật. Ngoài ra bà L cũng yêu cầu Tòa án hủy tất cả các chữ ký, chữ viết và dấu vân tay của bà B liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất trên giữa bà B và ông T tại Văn phòng công chứng, tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C và tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nếu có.

Tại bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Lê Đức H trình bày.

Vào ngày 22/09/2020 ông T và bà L có ký với nhau hợp đồng chuyển nhượng QSD đất như phần trình bày của nguyên đơn là đúng, Hai bên thỏa thuận giá là 2.510.000.000 đồng (*hai tỷ năm trăm mười triệu đồng*). Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, thửa đất này chưa có giấy tờ (sổ đỏ) nên hai bên chỉ viết giấy tay với nhau bằng giấy "thỏa thuận đặt cọc đất ngày 22/9/2020"; bà L giao cho ông T có nghĩa vụ tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm giấy tờ đất, ông T đã trả trước cho bà L số tiền 300.000.000 đồng; số còn lại hẹn 20 ngày sau, kể từ khi có thông báo thuế ông T sẽ trả 1.000.000.000 đồng (*một tỷ đồng*) và 1.210.000.000 đồng (*một tỷ hai trăm mười triệu đồng*) còn lại hẹn khi có sổ đỏ thì ông T sẽ trả hết. Sau khi được sự đồng ý của bà L, ông T đã làm thủ tục kê khai xin cấp giấy chứng nhận QSD đất và chi phí cho việc xin cấp giấy chứng nhận QSD đất hết tổng số tiền là 500.000.000 đồng (*năm trăm triệu đồng)*; trong đó 480.000.000 đồng tiền thuế chuyển đổi mục đích từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư (400m2 thổ cư) và 20.000.000 đồng tiền lệ phí trước bạ và thuế thu nhập cá nhân. Sau khi làm xong giấy tờ ông T đã nhiều lần trả tiền nhưng phía bà L không chịu nhận.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng và buộc ông T trả lại thửa đất đã chuyển nhượng, đồng thời ông T mất 300.000.000 đồng tiền ông T đã trả trước cho bà L là không phù hợp, ông T không đồng ý. Bởi lẽ, việc hai bên ký kết hợp đồng với nhau là hoàn toàn tự nguyện, ông T đã trả trước một phần tiền, quá trình làm thủ tục kê khai xin cấp giấy chứng nhận QSD đất bà L không có ý kiến gì, Hiện tại thửa đất này đã đứng tên vợ chồng ông T. Riêng số tiền còn lại là 2.210.000.000 đồng (*hai tỷ hai trăm mười triệu đồng*) ông T đồng ý trả số tiền này cho bà L, cũng như lãi suất quá hạn tính từ ngày được cấp giấy chứng nhận QSD đất, ngày 04/02/2021.

Về yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất do vô hiệu, giữa bà B với ông T lập vào ngày ngày 20/10/2007 (thực tế các bên lập vào ngày 22/9/2020), về yêu cầu này quan điểm của ông T là đồng ý theo yêu cầu của bà L, vì thực tế đây là hợp đồng giả tạo; việc bà B, ông T và bà L thỏa thuận với nhau nhờ bà B (*vì trước đây đất có nguồn gốc là của bà B chuyển nhượng cho bà L*) trực tiếp ký hợp đồng với ông T để thuận lợi cho việc ông T sau này làm thủ tục xin kê khai cấp giấy chứng nhận QSD đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chứ giữa bà B và ông T thực tế không có sự mua bán chuyển nhượng đất với nhau.

Tại bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị T1 bà trình bày:

Do có mối quan hệ quen biết, là người thân trong gia đình nên ngày 22/9/2020, ông Võ Bảo T2 nhờ chồng tôi là Võ Bảo T2 đứng ra ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị L 01 thửa đất có diện tích 5.637,6m2, thửa số 141, tờ bản đồ số 22 (*Nay là thửa số 360, tờ bản đồ số 70, diện tích 5.641,5m2*). Việc này giữa các bên có lập thành văn bản. Người trực tiếp thanh toàn tiền cho bà L là ông Võ Bảo T2, vợ chồng bà không có bất cứ quyền lợi hay nghĩa vụ gì đối với thửa đất này. Nay bà L khởi kiện bà T1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà bà Đỗ Thị B trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp, thì vào ngày 20/10/2000 bà B có nhận chuyển nhượng của ông Đỗ T thửa đất có diện tích khoảng 06 sào, với giá 02 cây vàng 9999, tọa lạc tại Buôn Kroa C, xã CĐ, huyện C, tỉnh Đăk Lăk. Do không còn

nhu cầu sử dụng, nên ngày 20/10/2007 bà B đã chuyển nhượng lại cho bà L thửa đất trên với giá **04** (40 chỉ) cây vàng 9999. Bà L đã trả đủ tiền (vàng) và bà B đã bàn giao đất cho bà L quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay. Tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất trên chưa có bìa đỏ nên hai bên cũng chỉ viết giấy tay với nhau, có chữ ký của người làm chứng là ông Lê Trọng Kh (*ông Kh đã chết khoảng 06 năm nay*).

Ngày 22/9/2020, bà L lại tiếp tục sang nhượng thửa đất này cho ông T. Để thuận lợi cho ông T sau này làm thủ tục kê khai xin cấp giấy chứng nhận QSD đất, nên bà L, ông T có nhờ bà B trực tiếp ký thẳng hợp đồng với ông T (*hợp đồng xác lập lùi lại ngày 20/10/2007*). Nay bà B xác định lại; việc sang nhượng thửa đất nói trên diễn ra thực tế là giữa bà B và bà L, còn hợp đồng mà bà B ký kết với ông T vào ngày 20/10/2007 chỉ mang tính hình thức, chứ không có trên thực tế. Vì vậy việc bà L đề nghị hủy giấy viết tay giữa bà B và ông T, ngày 20/10/2007 bà B không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Ngoài giấy viết tay ký với ông T đề ngày 20/10/2007 nói trên, bà B không ký với ông T bất kỳ giấy tờ hay hợp đồng nào khác tại Văn phòng công chứng hay cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào như bà L khởi kiện

Tại bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà ông Võ Bảo T2 trình bày:

Giữa ông T2 và gia đình ông T có mối quan hệ thân thiết. Vào ngày 22/9/2020, ông T2 có nhận chuyển nhượng của bà L 01 thửa đất có diện tích 5.637,6m2, thửa số 141, tờ bản đồ số 22 (*nay là thửa số 360, tờ bản đồ số 70, diện tích 5.641,5m2*). Tại thời điểm sang nhượng thửa đất này chưa được cấp bìa đỏ. Tuy nhiên vì lý do giấy tờ tùy thân bị thất lạc và do công tác thường xuyên phải đi xa nên ông T2 có nhờ ông T đứng tên giúp để tiện cho việc làm giấy tờ xin cấp giấy chứng nhận QSD đất sau này và được bà L đồng ý. Sau khi ký hợp đồng ông T2 đã trả cho bà L 300.000.000 đồng; sử dụng đất cũng đã đứng tên cho người nhận chuyển nhượng là ông T và vợ ông T (bà Tình). Đến ngày 08/3/2021 ông T2 chuyển vào tài khoản cho bà L 02 lần tiền với tổng số tiền là 420.000.000 đồng. Ngoài ra trước đây bà L còn nợ ông T2 tổng số tiền là 175.000.000 đồng. Như vậy ông T2 đã trả cho bà L (kể cả cấn trừ khoản tiền nợ) là 895.000.000 đồng, ông T2 chỉ còn nợ bà L số tiền là 1.615.000.000 đồng (*một tỷ sáu trăm mười lăm triệu đồng*).

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, do bà L không thừa nhận việc thỏa thuận mua bán này và ông T2 cũng không có chứng cứ gì để chứng minh nên ông T2 tự nguyện xin được từ chối tham gia tố tụng và xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Còn việc tranh chấp, nợ nần giữa ông T2 và bà L sau này nếu cần thiết thì ông sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác, ông T2 cam đoan không có ý kiến khiếu nại gì, nếu sai ông hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 80/2021/DSST ngày 16 tháng 12 năm 2021 của TAND huyện Cư Mgar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35,điểm a khoản 1 điều 39; Điều 144; Điều 147; khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng khoản 1 Điều 124; Điều 398; Điều 401; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng điểm e khoản 1 Điều 57; điểm a khoản 2 Điều 60; điểm a khoản 4 Điều 90; Điều 98 và khoản 2 Điều 101 Luật đất đai 2013

- Áp dụng khoản 2, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/10/2016 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:***

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị L, về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2020, giữa bà Võ Thị Lnvà ông Đỗ Văn T.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hủy "*Giấy bán đất*" viết tay lập ngày 20/10/2007 giữa bà Đỗ Thị B và ông Đỗ Văn T do vô hiệu.

Ông Đỗ Văn T và bà Mai Thị T1 có nghĩa vụ trả cho cho bà Võ Thị L số tiền là tổng cộng là 2.497.148.000 đồng (*Hai tỷ bốn trăm chín mươi bảy triệu một trăm bốn mươi tám ngàn đồng*); trong đó tiền nợ chưa trả là 2.210.000.000đ (*Hai tỷ hai trăm mười triệu đồng*) và lãi suất là 287.148.000 đồng.

*" ....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 phải thi hành án theo mức lãi suất tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác".*

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/12/2021, nguyên đơn bà Võ Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 29/12/2021 Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Mgar có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 685/QĐKNPT-VKS-DS đối với bản án dân sự sơ thẩm số 80/2021/DSST ngày 16 tháng 12 năm 2021 của TAND huyện Cư Mgar, tỉnh Đắk Lắk;

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo;

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, ông Lê Đức H không đồng ý với đơn khởi kiện của bà Võ Thị L. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện và bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng nghị của VKSND huyện Cư Mgar.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Qua phân tích, đánh giá lời khai của các đương sự, tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng: Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của VKSND huyện Cư Mgar là có căn cứ nên đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự,

chấp nhận một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận kháng nghị của VKSND huyện Cư Mgar tuyên sửa bản án sơ thẩm .

Các quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên:

[1]. Về tố tụng: Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 685/QĐKNPT-VKS-DS ngày 29/12/2021 của VKSNN huyện Cư Mgar và đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị L trong hạn luật định, bà L đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên HĐXX xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Xét quyết định kháng nghị phúc thẩm số 685/QĐKNPT-VKS-DS ngày 29/12/2021 của VKSNN huyện Cư Mgar và đơn kháng cáo của bà Võ Thị L yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm số 80/2021/DSST ngày 16 tháng 12 năm 2021 của TAND huyện Cư Mgar, tỉnh Đắk Lắk, HĐXX xét thấy:

Ngày 22/09/2020, bà L có chuyển nhượng cho ông T 01 thửa đất có diện tích 5.637,6m^2, thửa số 141, tờ bản đồ số 22 (*nay là thửa số 360, tờ bản đồ số 70, diện tích 5.641,5m^2*). Nguồn gốc thửa đất này là do bà L nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị B vào ngày 20/10/2007. Tại thời điểm sang nhượng, thửa đất này chưa được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hai bên chỉ viết giấy tay với nhau. Hai bên thỏa thuận với giá là 2.510.000.000 đồng, ông T đặt cọc trước cho bà L số tiền là 300.000.000 đồng. Số tiền còn lại hai bên thỏa thuận như sau:

- Hẹn 20 ngày sau, kể từ ngày có thông báo nộp thuế của cơ quan nhà nước ông T sẽ trả 1.000.000.000đ (*một tỷ đồng*);
- Số tiền 1.210.000.000đ (*một tỷ hai trăm mười triệu đồng*) còn lại hai bên thống nhất sau khi ông T được cấp bìa đỏ sẽ trả hết.

Xét về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/09/2020 giữa bà L và ông T không được công chứng, chứng thực là vi phạm khoản 3, Điều 167 Luật đất đai.

Về thực hiện hợp đồng: Sau khi ký kết hợp đồng, ngày 04/02/2021 Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CU 413921, thửa số 360, tờ bản đồ số 70, diện tích 5.641,5m^2, địa chỉ xã CĐ, huyện C cho ông Đỗ Văn T và bà Mai Thị T1, quá trình giải quyết vụ án, bà L khẳng định ông T chưa trả số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại cho bà, ông T không chứng minh được là đã trả tiền cho bà L, như vậy việc ông T chưa trả tiền nhận chuyển nhượng còn lại cho bà L là đã vi phạm nội dung thỏa thuận của hợp đồng, vi phạm khoản 1 Điều 424 BLDS gây ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Võ Thị L.

Đối với diện tích 5.641,5m^2, địa chỉ xã CĐ, huyện C, mặc dù ông T bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bà Võ Thị L vẫn chưa bàn giao nhà, tài sản trên đất và đất cho bên nhận chuyển nhượng, bà L hiện vẫn là người

quản lý và sử dụng tài sản, hợp đồng viết tay không được công chứng và chứng thực, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông T cũng bị vô hiệu theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự, và hợp đồng chuyển nhượng này mới thực hiện được 11,95% nghĩa vụ trong giao dịch. Từ đó bà Võ Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị L và ông Đỗ Văn T là có căn cứ. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông T bị hủy bỏ do chậm thực hiện nghĩa vụ nên hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết áp dụng khoản 2 Điều 427 Bộ luật dân sự cần buộc bà Võ Thị L phải trả lại cho ông T số tiền đã nhận trước(Đặt cọc) là 300.000.000 đồng; đồng thời thiệt hại phát sinh các bên tự chịu.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B và ông T: Do để thuận lợi cho ông T khi làm thủ tục kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên bà L, ông T có nhờ bà B trực tiếp ký hợp đồng với ông T (*hợp đồng xác lập lùi lại ngày 20/10/2007*), hợp đồng chỉ mang tính hình thức, chứ không có trên thực tế. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng (Giấy bán đất) giữa bà B và ông T là giả tạo, không có thật, các bên đương sự cũng thừa nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà B và ông T vô hiệu là đúng quy định pháp luật.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CU 413921, diện tích 5.641,5m^2, địa chỉ xã CĐ, huyện C mà ngày 04/02/2021 Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Đỗ Văn T và bà Mai Thị T1, do hợp đồng chuyển nhượng giữa bà B và ông T là giả tạo, không có thật, bị tuyên vô hiệu nên hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận của ông T và việc Ủy ban nhân dân huyện C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CU 413921, diện tích 5.641,5m^2, địa chỉ xã CĐ, huyện C mà ngày 04/02/2021 Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Đỗ Văn T và bà Mai Thị T1 là không đúng pháp luật nên không có giá trị pháp lý, đương sự có quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện CưMgar và một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị L, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 80/2021/DSST ngày 16 tháng 12 năm 2021 của TAND huyện Cư Mgar.

[3]. Về các chi phí tố tụng: Do nội dung đơn khởi kiện của bà L được chấp nhận nên cần buộc ông Đỗ Văn T phải trả lại cho bà Võ Thị L số tiền 5.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản mà bà L đã nộp tạm ứng ngày 22/4/2021, tại Tòa án nhân dân huyện Cư Mgar, tỉnh Đăk Lăk mà Tòa án nhân dân huyện Cư Mgar, tỉnh Đăk Lăk đã chi phí xong .

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bà Võ Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông T và tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà B

và ông T vô hiệu nên buộc ông Đỗ Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn bà Võ Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện CưMgar và một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị L - Sửa bản án sơ thẩm số 80/2021/DSST ngày 16 tháng 12 năm 2021 của TAND huyện Cư Mgar, tỉnh Đắk Lắk:

- Áp dụng khoản 1 Điều 124; Điều 129 Điều 398; Điều 401; Điều 424, khoản Điều 427; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Áp dụng Điều 98, Điều 100; Điều 167 Luật đất đai 2013;
- Áp dụng khoản 2, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/10/2016 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.

[2]. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị L:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2020, giữa bà Võ Thị L và ông Đỗ Văn T.
- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất) ngày 20/10/2007 giữa bà Đỗ Thị B và ông Đỗ Văn T là vô hiệu.
- Buộc bà Võ Thị L phải hoàn trả cho ông Đỗ Văn T số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

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 phải thi hành án theo mức lãi suất tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Bà L được quyền liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[3]. Về các chi phí tố tụng: Buộc ông Đỗ Văn T phải trả lại cho bà Võ Thị L số tiền 5.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản mà bà L đã nộp tạm ứng ngày 22/4/2021 tại Tòa án nhân dân huyện Cư Mgarư Mgar, tỉnh Đăk Lăk.

[4]. Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đỗ Văn T phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho bà Võ Thị L số tiền 38.100.000 tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai số AA/2019/0019810, ngày 18/02/2021 và trả lại số tiền 300.000 đồng tạm

ứng án phí sơ thẩm đã nộp, theo biên lai số 60AA/2021/0001298 ngày 26/7/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà Võ Thị L số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo biên lai số 60AA/2021/0007860 ngày 23/12/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

[5].Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- TAND Cấp Cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Mgar;
- Chi cục THADS huyện huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

(Đã ký)

Văn Công Dần