TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LẠNG GIANG** **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2019/DS-ST
Ngày: 19/4/2019
V/v Yêu cầu tuyên bố đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẠNG GIANG, TỈNH BẮC GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Ngữ.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Thành Đô; ông Nguyễn Quang Vinh;

Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang.

Đ diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Lạng Giang tham gia phiên tòa: Bà Đặng Minh Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 4 năm 2019, Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 94/2018/TLST-DS ngày 25 tháng 9 năm 2018, về việc "Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 04/2019/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2019/QĐST-DS ngày 22/01/2019; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 03/2019/QĐST-DS ngày 22/2/2019; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 04/2019/QĐST-DS ngày 20/3/2019, giữa các đương sự:

+ **Nguyên đơn:** Anh Hoàng Văn M, sinh năm 1993; (có mặt)
Trú tại: Thôn Q, xã XL, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

+ **Bị đơn:** Ông Nguyễn Xuân Đ, sinh năm 1960; (có mặt)
Trú tại: Thôn 6, QT, xã XL, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang

+ **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan**: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962;
Trú tại: Thôn 6, QT, xã XL, huyện Lạng Giang, Bắc Giang. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/9/2018 và quá trình tham gia tố tụng tại tòa án, nguyên đơn anh Hoàng Văn M trình bày:

Gia đình anh và gia đình ông Nguyễn Xuân Đ có họ hàng xa và anh được biết ông Đ được thừa kế từ bà Giáp Thị Huýt diện tích đất tại thôn Quyết Thắng, xã XL, huyện Lạng Giang. Việc thừa kế quyền sử dụng đất của ông Đ đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh huyện Lạng Giang xác nhận và điều chỉnh trang 4 ngày

25/5/2011.

Ngày 17/4/2018, tại Phòng Công Chứng Quang Minh (địa chỉ số 187 đường Cần Trạm, TT Vôi, huyện Lạng Giang, Bắc Giang), anh và ông Nguyễn Xuân Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: "… ông Nguyễn Xuân Đ chuyển nhượng cho anh Hoàng Văn M toàn bộ quyền sử dụng đất gồm: thửa số 360 tờ bản đồ số 10 có diện tích 298m^2 đất ở; thửa 619 thuộc tờ bản đồ số 10 có diện tích 85m^2 đất vườn; thửa số 621 tờ bản đồ số 7 có diện tích 548m^2 đất canh tác; thửa số 149 tờ bản đồ số 7 có diện tích 48m^2 đất canh tác. Tổng diện tích đất chuyển nhượng là 979m^2 (trong đó có 298m^2 đất ở, 85m^2 đất vườn và 596m^2 đất canh tác).

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và anh đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Quang Minh, số công chứng 800/2018; Quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/4/2018. Giá trị của hợp đồng do 2 bên thỏa thuận là 350.000.000đ, việc thanh toán tiền giữa các bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Sau khi ký kết và công chứng hợp đồng chuyển nhượng, anh đã trả cho ông Đ đủ 350.000.000đ. Đến khi nộp hồ sơ chuyển nhượng tại UBND xã XL để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì anh được biết diện tích 548m^2 đất canh tác tại thửa 621, tờ bản đồ số 7 không thuộc quyền sở hữu của ông Đ.

Thấy rằng ông Nguyễn Xuân Đ không trung thực trong việc cung cấp thông tin về quyền sở hữu đối với các thửa đất chuyển nhượng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của anh. Vì vậy anh đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và ông Nguyễn Xuân Đ, đồng thời buộc ông Đ phải trả anh số tiền đã nhận là 350.000.000đ. Anh không đề nghị ông Đ phải bồi thường thiệt hại của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn ông Nguyễn Xuân Đ trình bày:

Do có nhu cầu vay số tiền 350.000.000đ nên ông hỏi vay anh M và được anh M đồng ý cho vay số tiền trên, ông đưa cho anh M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cầm cố, thế chấp để vay tiền. Ông cùng anh M cầm giấy chứng nhận QSDĐ ra văn phòng công chứng Quang Minh làm thủ tục vay tiền. Sau khi ra văn phòng công chứng Quang Minh, tronh lúc chờ đợi thì anh M rủ ông đi uống bia, sau quay lại chỉ việc ký là xong thì sẽ đưa tiền cho ông. Sau khi uống bia khoảng 30 phút, ông và anh M quay lại văn phòng công chứng, ông ký vào các hợp đồng chuyển nhượng đất. Tuy nhiên sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng xong thì anh M không đưa cho ông một đồng nào, ông khẳng định chưa nhận một đồng nào từ anh M.

Ông xác định không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh M mà chỉ làm thủ tục thế chấp để vay tiền nhưng chưa nhận được tiền nên ông không đồng ý trả anh M số tiền 350.000.000đ.

Kiểm sát viên Đ diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lạng Giang tham gia phiên tòa nhận xét trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp sơ thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng

QSDĐ giữa ông Nguyễn Xuân Đ và anh Hoàng Văn M vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Xuân Đ phải trả cho anh Hoàng Văn M số tiền đã nhận là 350.000.000đ; buộc anh Hoàng Văn M phải trả cho ông Nguyễn Xuân Đ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà H.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng 979m^2 đất, cụ thể: thửa số 360 tờ bản đồ số 10 có diện tích 298m^2 đất ở; thửa 619 thuộc tờ bản đồ số 10 có diện tích 85m^2 đất vườn; thửa số 621 tờ bản đồ số 7 có diện tích 548m^2 đất canh tác; thửa số 149 tờ bản đồ số 7 có diện tích 48m^2 đất canh tác tại thôn Quyết Thắng, xã XL, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

[2.1.].Xét về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ:

Anh Hoàng Văn M yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì thửa số 621 tờ bản đồ số 7 có diện tích 548m^2 không thuộc quyền sở hữu nhưng ông Đ vẫn làm thủ tục chuyển nhượng cho anh.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại bản án số 08/2017/DS-ST ngày 05/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang đã quyết định không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Xuân Đ về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Bình và bà Phạm Thị Sinh trả lại thửa đất số 621 tờ bản đồ số 7 có diện tích 548m^2(diện tích thực tế 536m^2). Không đồng ý với bản án sơ thẩm trên, ông Đ đã kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Tại bản án số 82/2017/DS-PT ngày 19/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang đã không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Xuân Đ, giữ nguyên án sơ thẩm. Tạm giao cho ông Nguyễn Văn Bình và bà Phạm Thị Sinh tiếp tục sử dụng thửa số 621 tờ bản đồ số 7 có diện tích thực tế 535,4m^2. Đồng thời Tòa án nhân dân tỉnh bắc Giang chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Bình và bà Phạm Thị Sinh: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H406.934 ngày 20/4/1994 phần cấp cho bà Giáp Thị Huýt thửa đất số 621, tờ bản đồ 07 ở thôn Quyết Thắng, xã XL, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (đã được chuyển quyền sử dụng cho ông Nguyễn Xuân Đ vào ngày 25/5/2011).

Bản án 82/2017/DS-PT ngày 19/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang không bị kháng nghị theo thủ tục Giám đốc thẩm hoặc tái thẩm và có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử ghi nhận đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ông Đ có mặt tại phiên tòa phúc thẩm ngày 19/12/2017 nên biết thửa số 621 tờ bản đồ số 7 có diện tích thực tế 535,4m^2 không thuộc quyền sở hữu của ông. Mặc dù đã biết diện tích đất nêu trên không thuộc quyền sở hữu của mình nhưng ông Đ không cung cấp thông tin chính xác cho anh M và ngày 17/4/2018 ông Đ vẫn làm hợp đồng chuyển nhượng cho anh M.

Theo bản án số 82/2017/DS-PT ngày 19/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang thì ông Đ không có quyền sở hữu đối với thửa số 621 tờ bản đồ số 7 có diện tích thực tế 535,4m^2, vì vậy ông Đ không có quyền định đoạt diện tích đất này.

Như vậy khi tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng anh M bị lừa dối dẫn đến hiểu sai lệch về đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng (Điều 127 Bộ luật dân sự). Từ nguyên nhân hiểu sai lệch về đối tượng của hợp đồng nên mục đích của giao dịch không đạt được.

Từ những lý do nêu trên, Hội đồng xét xử thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là cơ sở cần chấp nhận.

[2.2.] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Mặc dù ông Nguyễn Xuân Đ cho rằng chưa nhận tiền từ anh M và không đồng ý trả nhưng căn cứ vào USB do nguyên đơn cung cấp cho Tòa án thì thấy ông Đ đã nhận đủ 350.000.000đ của anh M.

Tại phiên tòa ngày 20/3/2019 ông Nguyễn Xuân Đ cho rằng âm thanh và hình ảnh anh M cung cấp là do cắt ghép. Mặc dù Tòa án đã ngừng phiên tòa và yêu cầu ông Đ làm đơn, nộp tiền tạm ứng chi phí giám định âm thanh, hình ảnh nhưng ông Đ không thực hiện nghĩa vụ. Nguyên đơn khẳng định hình ảnh và âm thanh là quay bằng điện thoại, không cắt ghép, thậm chí nguyên đơn chấp nhận nộp tiền tạm ứng chi phí giám định, khi có kết quả giám định thì tiền chi phí giám định giải quyết theo quy định của pháp luật nhưng ông Đ không hợp tác làm việc với Tòa án để làm thủ tục giám định.

Do hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu nên các bên giao dịch phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo khoản 2 Điều 131, khoản 2 Điều 427 Bộ luật dân sự 2015, do đó cần buộc ông Nguyễn Xuân Đ phải trả anh Hoàng Văn M số tiền 350.000.000đ đã nhận và buộc anh M phải trả ông Đ đã nhận.

Do các đương sự không yêu cầu bồi thường thiệt hại của hợp đồng vô hiệu nên HĐXX không đặt ra xem xét.

[3.] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí DSST, hoàn trả nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4.] Về quyền kháng cáo; Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định cảu pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Điều luật áp dụng:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 227, Khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 127, 131, 427 Bộ luật dân sự

Áp dụng Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

[2]. Tuyên xử:

[2.1**].** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Xuân Đ với anh anh Hoàng Văn M đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Quang Minh, số công chứng 800/2018; Quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/4/2018 đối với thửa số 360 tờ bản đồ số 10 có diện tích 298m^2 đất ở; thửa 619 thuộc tờ bản đồ số 10 có diện tích 85m^2 đất vườn; thửa số 621 tờ bản đồ số 7 có diện tích 548m^2 đất canh

tác; thửa số 149 tờ bản đồ số 7 có diện tích 48m^2 đất canh tác tại thôn Quyết Thắng, xã XL, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang là vô hiệu.

[2.2**].** Về hậu quả của hợp đồng:

- Buộc ông Nguyễn Xuân Đ phải hoàn trả cho anh Hoàng Văn M số tiền 350.000.000đ.

- Buộc anh Hoàng Văn M phải trả cho ông Nguyễn Xuân Đ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H406.934 cấp ngày 20/4/1994 cho bà Giáp Thị Huýt đã được chuyển quyền sử dụng cho ông Nguyễn Xuân Đ vào ngày 25/5/2011.

[2.3**].** Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Xuân Đ phải chịu 300.000đ tiền án phí không có giá ngạch và 17.500.000đ tiền án phí DSST có giá ngạch.

- Hoàn trả anh Hoàng Văn M 9.000.000đ đã nộp tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2018/0006753 ngày 25/9/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày anh Hoàng Văn M có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng ông Nguyễn Xuân Đ còn phải trả lãi cho anh Hoàng Văn M với mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm thi hành án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được 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 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.

[2.4].Về quyền kháng cáo:

Báo cho các đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết công khai.

TM .HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Nơi nhận:

- VKSND huyện LG;
- TAND tỉnh BG;
- Chi cục THADS huyện LG;
- Các đương sự;
- Lu HS, VP.

Nguyễn Văn Ngữ