

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THUẬN CHÂU
TỈNH SƠN LA**

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

Bản án số: 04/2020/DS – ST.

Ngày: 31-8-2020.

*V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất (Tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu).*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THUẬN CHÂU, TỈNH SƠN LA**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lường Thị Hương;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lò Văn Quốc;

Ông Lường Văn Pọm;

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Tiến Dũng - Thư ký Toà án nhân dân huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thuận Châu tỉnh Sơn La tham gia
phiên tòa:* Bà Đinh Thị Bích Nguyệt - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 09/2020/TLST - DS ngày 08-7-2020, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2020/QĐST- DS, ngày 14-8-2020 giữa các đương sự:

***) Nguyên đơn:** Chị Phạm Thị L; Nơi ĐKNKTT: Xóm A, thôn ĐL, xã TT, huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình; chỗ ở hiện nay: Đội D, xã NG, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên. Có mặt.

***) Bị đơn:** Anh Phạm Duy C, chị Phạm Thị H; Cùng địa chỉ: Thôn X(trước là tiểu khu C), xã TL, huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La. (Chị Phạm Thị H ủy quyền toàn bộ cho Anh Phạm Duy C tham gia giải quyết vụ án. Theo văn bản ủy quyền ngày 21-7-2020). Có mặt.

***) Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Đàm Thị L; Địa chỉ: Thôn X(trước là tiểu khu C), xã TL, huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La. Vắng mặt có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự và lời khai tại phiên tòa nguyên đơn Chị Phạm Thị L trình bày:

Ngày 04/5/2020 Chị Phạm Thị L có mua 01 mảnh đất có diện tích chiều rộng là 5,5m và dài là 18m (địa chỉ: Bản P, xã TC, huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La) của vợ chồng Anh Phạm Duy C bà chị Phạm Thị H; địa chỉ: Tiểu khu C (nay là thôn 2), xã TL, huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La với số tiền là 106.000.000^d (đã thanh toán đầy đủ số tiền 106.000.000^d cho vợ chồng anh C chị H). Quá trình mua bán hai bên có lập hợp đồng mua bán (Giấy bán đất viết tay) vào ngày 04-5-2020, có chữ ký của các bên, không làm thủ tục công chứng, chứng thực. Khi trao đổi mua bán anh Phạm Duy C, chị Phạm Thị H có nói là mảnh đất đã thực hiện xong thủ tục sang tên và trên thực tế Chị Phạm Thị L cũng thấy vợ chồng Anh Phạm Duy C, chị Phạm Thị H sử dụng mảnh đất trên nên đã tin tưởng và đồng ý mua. Tuy nhiên đến nay Chị Phạm Thị L phát hiện mảnh đất trên không phải của Anh Phạm Duy C, chị Phạm Thị H mà mảnh đất này đang nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Bà Đàm Thị L; địa chỉ: Thôn 2, xã TL, huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La. Nay Chị Phạm Thị L yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch hợp đồng mua bán đất giữa chị và vợ chồng Anh Phạm Duy C, chị Phạm Thị H lập ngày 04-5-2020 là vô hiệu và yêu cầu vợ chồng Anh Phạm Duy C, chị Phạm Thị H trả lại cho Chị Phạm Thị L số tiền 106.000.000^d. Ngoài ra không có yêu cầu gì thêm.

Trong bản tự khai, biên bản lấy lời khai, các chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn Anh Phạm Duy C trình bày:

Ngày 04-5-2020 vợ chồng Phạm Duy C, chị Phạm Thị H có bán cho Chị Phạm Thị L; địa chỉ: Xóm A, thôn ĐL, xã TT, huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình; chỗ ở hiện nay: Đội D, xã NG, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên 01 (một) mảnh đất có diện tích chiều rộng là 5,5m và dài là 18m (địa chỉ: Bản P, xã TC, huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La). Với giá 106.000.000^d. Quá trình mua bán hai bên đã lập giấy mua bán đất viết tay, có đầy đủ chữ ký của các bên và đã nhận đầy đủ số tiền 106.000.000^d. Tuy nhiên việc mua bán đất không làm thủ tục công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Khi mua bán đất vợ chồng anh chị cũng đã nói cho chị Phạm Thị L biết mảnh đất này vẫn còn đang nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Bà Đàm Thị L; địa chỉ: Thôn 2, xã TL, huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La. Về nguồn gốc mảnh đất này vợ chồng anh chị của mua lại của vợ chồng anh Đặng Xuân T, chị Bùi Thị T; địa chỉ: Thôn X(trước là tiểu khu C), xã TL, huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La vào tháng 02-2018 (Việc mua bán đất cũng chỉ lập giấy mua bán đất viết tay, không làm thủ tục công chứng, chứng thực theo quy định). Nay chị Phạm Thị L có yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán đất giữa vợ chồng anh chị và Chị Phạm Thị L lập ngày 04-5-2020 là vô hiệu và buộc vợ chồng anh chị thanh toán số tiền 106.000.000^d cho chị Phạm Thị L anh chị

không nhất trí. Ngo ầ ra Anh Phạm Duy C, chị Phạm Thị H không yêu cầu gì th ên.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 04-8-2020 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Đàm Thị L trình bày:

Bà Đàm Thị L có bán 01 mảnh đất có diện tích chiều rộng là 5,5m và dài là 18m (địa chỉ: Bản P, xã TC, huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La) cho vợ chồng anh Đặng Xuân T, chị Bùi Thị T; địa chỉ: Thôn X(trước là tiểu khu C), xã TL, huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La. Mảnh đất này nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà. Sau đó bà có được biết là vợ chồng anh T chị T đã bán lại mảnh đất này cho vợ chồng Anh Phạm Duy C và chị Phạm Thị H. Nay xảy ra tranh chấp bà không biết và bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, ngoài ra bà không yêu cầu gì thêm.

Tại phiên tòa nguyên đơn Chị Phạm Thị L vẫn giữ nguyên yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch hợp đồng mua bán đất giữa Chị Phạm Thị L và vợ chồng Anh Phạm Duy C, chị Phạm Thị H lập ngày 04-5-2020 là vô hiệu và yêu cầu vợ chồng Anh Phạm Duy C, chị Phạm Thị H trả lại cho Chị Phạm Thị L số tiền 106.000.000^d. Ngoài ra không có yêu cầu gì thêm

Bị đơn Anh Phạm Duy C không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của Chị Phạm Thị L. Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Kể từ khi Tòa án tiến hành thụ lý vụ án cho đến khi ra quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán đã thực hiện các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên Tòa tham gia đúng thành phần trong quyết định đưa vụ án ra xét xử, các trình tự của phiên tòa diễn ra theo đúng quy định của pháp luật.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn Chị Phạm Thị L, bị đơn Anh Phạm Duy C đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, Điều 71, Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 127, Điều 131, Điều 407, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự; Điều 12, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14; Ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Chị Phạm Thị L.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04-5-2020 giữa Chị Phạm Thị L và vợ chồng Anh Phạm Duy C, chị Phạm Thị H vô hiệu.

Buộc vợ chồng Anh Phạm Duy C, chị Phạm Thị H trả lại cho Chị Phạm Thị L số tiền 106.000.000^d.

3. Về án phí: Vợ chồng Anh Phạm Duy C, chị Phạm Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Nguyên đơn Chị Phạm Thị L khởi kiện yêu cầu bị đơn Anh Phạm Duy C, chị Phạm Thị H yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn có địa chỉ cư trú tại: Thôn 2(trước là tiểu khu C), xã TL, huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La. Tòa án nhân dân huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền. Theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn Chị Phạm Thị L có ủy quyền cho anh Tạ Minh S nộp đơn khởi kiện tại Tòa án và nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định.

Bị đơn chị Phạm Thị H ủy quyền cho Anh Phạm Duy C giải quyết toàn bộ nội dung vụ án tại Tòa án.

Xét việc ủy quyền của các đương sự là đúng pháp luật, tại phiên tòa các đương sự vẫn giữ nguyên việc ủy quyền. Do vậy cần được chấp nhận.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và Đàm Thị L có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt bà tại Tòa án. Căn cứ vào khoản 1 điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về nội dung tranh chấp:

Ngày 04-5-2020 vợ chồng Anh Phạm Duy C, chị Phạm Thị H; trú tại: Thôn X(trước là Tiểu khu C), xã TL, huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La có chuyển nhượng lại cho Chị Phạm Thị L; Nơi ĐKNKTT: Xóm A, thôn ĐL, xã TT, huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình; chỗ ở hiện nay: Đội D, xã Núa Ngam, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên 01 (một) mảnh đất. Cùng ngày hai bên đã lập giấy chuyển nhượng (Giấy bán đất viết tay) với nội dung: Anh Phạm Duy C, chị Phạm Thị H bán lại cho Chị Phạm Thị L 01 (một) mảnh đất có diện tích chiều rộng là 5,5m và dài là 18m (địa chỉ: Bản P, xã TC, huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La). Mảnh đất này đang nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Bà Đàm Thị L, giá chuyển nhượng là 106.000.000^d. Chị Phạm Thị L đã thanh toán đủ số tiền

106.000.000^d (hình thức chuyển khoản). Về nguồn gốc của mảnh đất Anh Phạm Duy C, chị Phạm Thị H x ắc nhận mua lại của vợ chồng anh Đặng Xuân T, chị Bùi Thị T; địa chỉ: Thôn X(trước là tiểu khu C), xã TL, huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La vào tháng 02-2018, chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét về hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04-5-2020:

Về hình thức của hợp đồng: Khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy viết tay) hợp đồng không có công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 là đã vi phạm quy định trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về nội dung của hợp đồng: Năm 2018 vợ chồng Anh Phạm Duy C, chị Phạm Thị H có mua 01 (một) mảnh đất của có diện tích chiều rộng là 5,5m và dài là 18m (địa chỉ: Bản P, xã TC, huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La) của vợ chồng anh Đặng Xuân T, chị Bùi Thị T; địa chỉ: Thôn X(trước là tiểu khu C), xã TL, huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La vào tháng 02-2018 (mảnh đất này đang nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà Đàm Thị L). Việc mua bán mới chỉ lập giấy mua bán viết tay, chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật Dân sự và Luật đất đai nên chưa phát sinh hiệu lực của hợp đồng. Tại thời điểm vợ chồng Anh Phạm Duy C, chị Phạm Thị H chuyển nhượng mảnh đất trên cho Chị Phạm Thị L thì vợ chồng Anh Phạm Duy C, chị Phạm Thị H không phải là chủ sở hữu đối với tài sản (quyền sử dụng đất) theo quy định của pháp luật. Nên vợ chồng Anh Phạm Duy C, chị Phạm Thị H chưa có quyền sở hữu, định đoạt đối với mảnh đất trên. Do vậy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04-5-2020 giữa vợ chồng Anh Phạm Duy C, chị Phạm Thị H và chị Phạm Thị L đã vi phạm điều cấm của pháp luật, vi phạm điều kiện có hiệu lực theo quy định của Bộ luật dân sự, thuộc trường hợp “ Giao dịch dân sự vô hiệu ”, theo quy định tại Điều 122, Điều 117, Điều 407 Bộ luật dân sự. Xét yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04-5-2020 vô hiệu của nguyên đơn Chị Phạm Thị L là có căn cứ, cần được chấp nhận. Vận dụng Điều 117, 122, 407, 502 Bộ luật dân sự.

Hậu quả pháp lý của hợp đồng: Do xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Anh Phạm Duy C, chị Phạm Thị H với chị Phạm Thị L là vô hiệu. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Chị Phạm Thị L yêu cầu vợ chồng Anh Phạm Duy C, chị Phạm Thị H trả lại cho chị số tiền chuyển nhượng là 106.000.000^d, ngoài ra chị không có yêu cầu gì thêm. Là đúng quy định của pháp luật cần được chấp nhận. Vận dụng Điều 131 Bộ luật dân sự.

[3]. Về án phí: Bị đơn vợ chồng Anh Phạm Duy C, chị Phạm Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[4]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy

định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 407, Điều 502 Bộ luật dân sự; Điều 12, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14; Ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Chị Phạm Thị L.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04-5-2020 giữa Chị Phạm Thị L và vợ chồng Anh Phạm Duy C, chị Phạm Thị H vô hiệu.

Buộc vợ chồng Anh Phạm Duy C, chị Phạm Thị H trả lại cho Chị Phạm Thị L số tiền 106.000.000^d (Một trăm linh sáu triệu đồng) số tiền Chị Phạm Thị L đã trả cho vợ chồng Anh Phạm Duy C, chị Phạm Thị H để mua đất.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi xuất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí: Bị đơn vợ chồng Anh Phạm Duy C, chị Phạm Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000^d và án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 5.300.000^d. Tổng cộng là 5.600.000^d (Năm triệu sáu trăm nghìn đồng).

Nguyên đơn Chị Phạm Thị L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La là 300.000^d (Ba trăm nghìn đồng). Theo biên lai thu số: AA/2016/0004350, ngày 08-7-2020.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn Chị Phạm Thị L, bị đơn Anh Phạm Duy C, chị Phạm Thị H được quyền có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Đàm Thị L được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án theo thủ tục hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 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 Sơn La;
- VKSND h. Thuận Châu (2 bản);
- Chi cục THADS h. Thuận Châu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lường Thị Hương