

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN PHÙ NINH  
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 10/2024/DS-ST  
Ngày: 14/8/2024  
V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÙ NINH, TỈNH PHÚ THỌ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Lý Thị Thanh Huyền

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Huyền Ngọc

2. Bà Nguyễn Thị Lâm

*- Thư ký phiên toà:* Bà Đỗ Ngọc Minh Châu - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ tham gia phiên toà:* Bà Trần Lại Khánh Chi- Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 38/2024/ TLST - DS ngày 04 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2024/QĐXXST- DS ngày 19 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1954

Địa chỉ: Khu L, xã B, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

*Bị đơn:* Ông Đỗ Ngọc H, sinh năm 1978; bà Lê Thị L, sinh năm 1982

Đều địa chỉ: Khu L, xã B, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

ông C, ông H đều có mặt, bà L đề nghị giải quyết vắng mặt

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**1. Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là ông Nguyễn Văn C trình bày:**

Thời điểm khoảng ngày 26/01/2014, giữa ông và vợ chồng anh H, chị L có ký

hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với ô đất thổ cư mới cắm, ô số 1 ở khu vực công làng nay là khu L, xã B huyện P, tỉnh Phú Thọ. Thời điểm năm 2014, thửa đất này đã có quyết định giao đất của nhà nước cho vợ chồng anh H và chị L. Ông cũng không được cầm quyết định này. Thửa đất trên ông mua của anh H, chị L gần với đất của gia đình nhà ông ở (cách khoảng 400m). Việc mua bán đất này là của riêng ông với anh H và chị L. Khi đó ông có bàn bạc với vợ ông là bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1953. Tuy nhiên, trên hợp đồng chỉ có mình ông là người đứng ra ký kết với anh H và chị L. Sau khi mua thửa đất nêu trên ông vẫn sử dụng thửa đất và trồng cây xoan từ năm 2014 đến nay. Mới đây ông thu hoạch 02 cây xoan, còn lại vẫn còn rất nhiều cây xoan trên đất. Ngoài ra còn có 1 số cây cỏ voi ông trồng cho bò và 1 số cây chuối. Từ khi ông sử dụng thửa đất đến nay, vợ chồng anh H, chị L chưa khi nào đến để yêu cầu ông trả lại đất. Về tiền mua bán thửa đất trên ông đã thanh toán đủ cho anh H số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Theo giấy biên nhận ngày 26.01.2014 có sự chứng kiến của ông Đặng Văn T là trưởng khu đã ghi lại nội dung mua bán đất giữa hai bên. Nội dung thể hiện, ông C đã ứng trước cho anh H số tiền 30 triệu đồng. Số tiền còn lại 70 triệu đồng, hẹn đến ngày 28/02/2014 ông C phải thanh toán 60 triệu đồng, còn lại 10 triệu đồng khi nào giao sổ bìa đỏ thì ông C sẽ thanh toán cho ông H số tiền 10 triệu đồng. Như vậy theo giấy biên nhận trên ông đã giao cho anh H số tiền 30 triệu đồng.

Tại giấy đề ngày 26.2.20014(2014): Nội dung: “Tôi là Đỗ Ngọc H, vợ là Lã Thị L đã nhận của ông Nguyễn Văn C số tiền 90.000.000đ, C1 mười triệu đồng” có chữ “H”, Đỗ Ngọc H và vợ là Lã Thị L”. Thì ông xác định ngày 26/2/2014 nêu trên ông đã đưa cho ông H số tiền 60 triệu đồng, tính tổng cộng đến ngày 26/02/2014, anh H đã nhận của ông tổng số tiền 90 triệu đồng. Thực chất không phải ngày 26/02/2014 ông đã đưa cho anh H số tiền 90 triệu đồng mà là đưa cho anh H 60 triệu đồng.

Đối với số tiền 10 triệu đồng, ông cũng xác nhận khoảng ngày 26/10/2019, ông đã đưa số tiền này cho anh H. Tuy nhiên giữa hai bên không có giấy tờ gì về việc giao nhận số tiền này. Do anh H đã lừa ông nói là đưa nốt số tiền 10 triệu đồng để anh H lấy bìa đỏ. Ông xác nhận đã đưa đủ cho anh H số tiền 100 triệu đồng.

Về sự có mặt của chị Lã Thị L khi ông C đưa số tiền 60 triệu đồng: tại bb lấy lời khai ngày 03/4/2024 ông C khai: khi ông đưa số tiền 60 triệu đồng và ký vào giấy bán đất + giấy nhận tiền và giấy bán đất đề ngày 26.1.2014, ông không nhớ chị L có mặt và có kí không do thời gian đã lâu. Sau đó, tại biên bản hoà giải ngày 18/7/2024, ông C khai thay đổi: chị L có mặt khi ông đưa số tiền 60 triệu đồng và chị ký vào giấy bán đất + giấy nhận tiền.

Nay ông C đề nghị Tòa án nhân dân huyện Phù Ninh buộc anh Đỗ Ngọc H, chị Lã Thị L phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên theo giấy bán đất ngày 26/01/2014 đối với thửa đất số 233, tờ bản đồ số 11, diện tích 139m<sup>2</sup>, thuộc khu L, xã B, huyện P, tỉnh Phú Thọ.



Trong quá trình giải quyết, nguyên đơn bổ sung nếu Tòa án giải quyết hợp đồng vô hiệu thì đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

## **2. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Đỗ Ngọc H trình bày:**

Về nguồn gốc thửa đất số 223, tờ bản đồ 11, diện tích 139m<sup>2</sup> do UBND huyện P cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 06/5/2015 đứng tên ông H và bà L.

Về việc sử dụng đất: từ khoảng năm 2013-2014 gia đình anh đã sử dụng đất, trên đất có trồng cây xoan, không trồng cây gì khác. Do anh không sử dụng trồng cây gì khác nên hiện trạng đất từ khi được cấp bìa và cây cối trên đất anh không cải tạo hay trồng thêm cây cối gì trên đất. Hiện nay trên đất có một số cây xoan và một số cây chuối tạp. Đối với tường rào trên đất anh chỉ biết đi làm xa về có người đã xây xung quanh đất của mình từ khoảng năm nào hiện bây giờ anh chưa nhớ rõ. Cụ thể ai xây tường rào anh không biết.

Anh đã được Tòa án giải thích về việc giám định chữ ký và chữ viết tại nội dung “mục vợ: L, Lã Thị L” và chữ ngày 26-1-2014 cần giám định các nội dung trên để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, anh nhất trí đề nghị giám định nhưng hiện nay anh chỉ làm đơn và do kinh tế anh chưa có tiền nên anh chưa đề nghị giám định.

Đối với giấy bán đất ngày 26/1/2024, ông C yêu cầu anh viết giấy này để làm tin, ông C mới cho anh vay số tiền 30.000.000đ. Anh có viết một tờ giấy với nội dung mua bán giữa hai bên nhưng anh chưa ghi ngày tháng và chưa ghi nội dung thể hiện là đã nhận tiền của ông C. Tờ giấy đó anh chưa yêu cầu cơ quan cá nhân nào làm chứng và xác nhận, giấy này chỉ mang tính chất làm tin vay tiền giữa hai người. Ông C nói anh nhận đủ tiền là không đúng sự thật.

Đối với giấy biên nhận tiền đề ngày 26/1/2024. Tờ giấy đó không phải anh ghi, không phải anh ký, đó là ông trưởng khu Đặng Văn T viết và ông Đặng Văn T có xác nhận là ông C nhờ ông T viết hộ. Ông T xác nhận là không có mặt anh, ông T có nói sai ông C hoàn toàn chịu trách nhiệm.

Vào ngày 4/1/2016 tại nhà văn hóa Khu L, xã B có buổi làm việc hòa giải. Anh có đơn yêu cầu can thiệp tháo dỡ hàng rào xây dựng trái phép trên đất của anh nhưng đến nay vẫn chưa được xử lý.

Anh có một tờ giấy xác nhận với trưởng khu về việc yêu cầu ông C thanh toán đủ số tiền 35.845.000đ tiền thuê tàu. Lúc đó ông C làm thủ quỹ của khu vực, ông T có ghi giấy biên nhận yêu cầu ông C thanh toán đủ số tiền trên cho anh nhưng ông C không thanh toán và nói trừ vào 30.000.000đ anh nợ ông C. Vì vậy anh bảo ông C

hủy bỏ tờ giấy mua bán đất để làm tin kia đi nhưng ông C lại đem tờ giấy đó ra bảo anh đã bán đất cho ông rồi. Ông C đã điền ngày tháng và xin dấu ở UBND xã.

Vì vậy tất cả những giấy tờ đó anh không chấp nhận, những giấy tờ đó chưa thể hiện nội dung chuyển nhượng mua bán gì, chưa có người làm chứng, chứng kiến anh nhận tiền của ông C. Anh yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Anh đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và ông C là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

### **3. Chị Lã Thị L trình bày:**

Chị là vợ anh H. Vợ chồng anh chị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Việc anh H bán đất cho ông C, chị không biết và không ký vào giấy tờ nào liên quan bán đất và không nhận tiền của ông C. Chữ ký “L” và chữ viết “Lã Thị L” trong giấy bán đất do ông C cung cấp không phải chữ ký, chữ viết của chị. Nay ông C khởi kiện vợ chồng anh chị yêu cầu chuyển nhượng đất, chị không đồng ý.

Do công việc bận, nên chị không đến Tòa án được, chị xin giải quyết vắng mặt tại các phiên họp, hoà giải, thẩm định, định giá và các phiên toà.

### **4. Quá trình giải quyết, Tòa án tiến hành lấy lời khai của một số người ở gần thửa đất đang tranh chấp tại khu L, xã B, huyện P:**

- Anh Trần Ngọc H1, sinh năm 1987: nhà anh đối diện với thửa đất đang tranh chấp, anh ở từ bé cùng bố mẹ. Việc chuyển nhượng giữa ông C và anh không biết. Về số cây xoan và cây chuối trên đất, là ông C là người trồng. Về tường rào xung quanh, anh không biết do ai xây.

- Ông Trần Ngọc T1, sinh năm 1955: tường rào và cây cối trên thửa đất tranh chấp là do ông C xây và trồng. Còn việc chuyển nhượng thửa đất giữa ông C và anh H, ông T1 không biết.

- Ông Hà Văn H2, sinh năm 1967: năm 2014 ông nghỉ hưu, từ năm 2014 đến năm 2022, ông làm bí thư chi bộ khu L. Ông không biết việc chuyển nhượng giữa ông C và anh H và không biết ai là người xây tường rào và trồng cây trên thửa đất tranh chấp.

- Bà Võ Thị Mỹ L1, sinh năm 1967, ở khu T, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ: bà có thửa đất liền kề thửa đất của anh H (thửa đất này do bà mua của con trai ông C là anh Đ). Bà được biết anh H đã chuyển nhượng cho ông C thửa đất của anh H. Khi ông C xây tường rào, ông có gọi điện cho bà thông báo ông có kế hoạch xây tường rào và trồng cây trên thửa đất mà ông mua của anh H. Vợ chồng bà L1 có nhờ ông C xây tường rào bao quanh đất và trồng cây trên đất, rồi trông coi, quản lý hộ vợ chồng ông bà. Nên ông C đã xây quây hai thửa đất vào một khuôn viên để tiện cho việc trông coi và chăm sóc cây. Bà có biết ông C trồng cây xoan và cây chuối trên đất



của bà và đất của ông C. Từ đó, đến nay ông C vẫn trông coi và chăm sóc cây trên khuôn viên đất này.

**5. Toà xác minh, thẩm định thửa đất tranh chấp,** kết quả: Thửa đất tranh chấp là thửa đất số 233, tờ bản đồ 11, diện tích 139m<sup>2</sup> đất ở, địa chỉ: khu D, xã V cũ (nay là khu L, xã B. Về tài sản trên đất: 01 bức tường bao quanh thửa đất (03 mặt); cây cối: 06 cây xoan, 13 cây chuối loại A, 14 cây chuối loại B.

Ý kiến ông C: toàn bộ cây xoan, cây chuối và cây tạp trên đất là ông C trồng, tường rào là ông xây. Ý kiến anh H: 06 cây xoan là anh H trồng, cây chuối anh không trồng.

#### **6. Xác minh tại chính quyền địa phương xã B:**

- Ông Hoàng Văn T2 là chủ tịch UBND xã V (nay sáp nhập là xã B) nhiệm kỳ từ 2010 đến 2019, đến nay ông đã nghỉ hưu theo chế độ. Chữ ký trong Giấy bán đất đề ngày 20.1.2024 là của ông T2 ký (thời điểm này ông T2 đang là Chủ tịch UBND xã V), dấu xác nhận là dấu của UBND xã V cũ. Tuy nhiên, về nội dung xác nhận của UBND xã thì UBND xã không nắm được là xác nhận nội dung gì. Thời điểm hiện nay, những cán bộ công tác tại UBND xã là người mới, nên không nắm được nội dung này.

Kiểm tra hồ sơ địa chính: trước năm 2015, thửa đất 223, tờ bản đồ 11 tranh chấp trên là thuộc thửa đất 153, tờ bản đồ 11, diện tích 4276m<sup>2</sup> loại đất màu, do UBND xã quản lý. Sau đó, khoảng năm 2013 thì Nhà nước quy hoạch cấp đất ở cho nhân dân có nhu cầu đất ở, thì ông H và vợ là bà L là đối tượng đủ điều kiện được giao đất tại khu vực trên. Ngày 06/5/2015 UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 233, tờ bản đồ số 11, diện tích 139m<sup>2</sup> cho ông H, bà L.

Trong sổ mục kê, sổ toàn xã, sổ địa chính thể hiện quỹ đất UBND xã V (nay là xã B) quản lý, sử dụng thể hiện TĐ 153, TĐ 11, Diện tích 4271m<sup>2</sup> đất màu trước năm 2013 thuộc quản lý, sử dụng của UBND xã V. Hiện nay, sổ mục kê, sổ địa chính chưa cập nhật thông tin thửa đất 233, TĐ 11 cấp cho ông H, bà L.

- Tường rào thửa đất tranh chấp là do ông C xây. Số cây xoan và chuối, cỏ voi là do ông C trồng.

- Ông Đặng Văn T, sinh năm 1958, là trưởng khu L, xã B. Ông là trưởng khu 4 V (nay là khu L, xã B) từ năm 2014-2015 đến nay. Ông cung cấp: ông không biết việc chuyển nhượng giữa ông C và anh H. Ông xác nhận có viết chữ “hai bên đã nhất trí nhượng bán với giá thoả thuận như nội dung trong biên nhận” và ký xác nhận trong Giấy bán đất đề ngày 26.1.2014. Ông đọc giấy bán đất và xác nhận như nội dung ông đã ghi. Do thời gian đã lâu, nên ông không nhớ xác nhận trong hoàn cảnh nào, tuy nhiên ông khẳng định chữ viết và chữ ký là của ông. Về tài sản trên đất, ông không nắm được.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn vẫn giữ nguyên quan điểm của mình.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ phát biểu ý kiến:***

Căn cứ vào: Điều 117, 122, 131 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 147, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự ; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

- Bác yêu cầu khởi kiện của ông **C**, tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông **C** và anh **H** vô hiệu. ông **C** phải trả lại thửa đất cho anh **H** và chị **L**, còn anh **H** phải trả lại số tiền chuyển nhượng đất cho ông **C** tương ứng với giá đất theo biên bản định giá. Do đó, ông **C** phải trả lại thửa đất cho anh **H** và chị **L**, còn anh **H** phải trả lại số tiền chuyển nhượng đất và bồi thường cho ông **C** tương ứng với giá đất theo biên bản định giá, cụ thể là 187.650.000 đồng.

Đối với tường rào, số xoan và cây chuối trên đất: ông **C** phải tháo dỡ tường rào và di dời toàn bộ số cây cối xoan và cây chuối trên đất để trả lại hiện trạng đất cho anh **H**, chị **L**.

- **Về án phí:** ông **C** là người cao tuổi, có đơn miễn tạm ứng án phí và án phí, nên được miễn án phí. Anh **H** phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

- **Về chi phí tố tụng** (chi phí xác minh, thẩm định, định giá và giám định): đương sự phải chịu chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được xem xét tại phiên tòa. Trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp: ông **C** khởi kiện yêu cầu anh **H**, chị **L** phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên. Do vậy, đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Dân sự.

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nơi cư trú của bị đơn ở **xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ** nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ theo quy định tại điểm a khoản 1 điều 35 và điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về sự có mặt của các đương sự tại phiên tòa: Các văn bản tố tụng của Tòa án đã được tổng đạt hợp lệ cho các đương sự. Tại phiên tòa các đương sự đều có mặt, chị **L** có đề nghị giải quyết vắng mặt nên Tòa án giải quyết vắng mặt bị đơn là phù hợp

[2]. Về nội dung vụ án:



- **Về thời hiệu khởi kiện:** Theo quy định tại Điều 429 của BLDS năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Tuy nhiên, các đương sự không ai đề nghị áp dụng thời hiệu nên không đặt ra trong vụ án này.

- **Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng:** Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản, trong hợp đồng có chữ ký của bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, hợp đồng không qua thủ tục công chứng, chứng thực. Do vậy, theo quy định tại khoản 2 Điều 117; Điều 407, khoản 1 Điều 502 BLDS và khoản 3 Điều 167 Luật đất đai, hợp đồng vi phạm về hình thức nên vô hiệu. Theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự 2015, giao dịch dân sự vô hiệu là giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 của BLDS thì vô hiệu.

- **Xét về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng:**

Chủ thể tham gia Hợp đồng chuyển nhượng: Quá trình giải quyết vụ án, anh **H**, chị **L** và chính quyền địa phương đều khẳng định thửa đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của anh **H** và chị **L**, và anh **H**, chị **L** đã được UBND huyện **P** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên vào năm 2015. Tuy nhiên, khi ký hợp đồng chuyển nhượng, chỉ có một mình anh **H** ký chuyển nhượng cho ông **C**, khi nhận tiền chuyển nhượng đất, chỉ có một mình anh **H** nhận từ ông **C**. Chị **L** cũng khẳng định chị không biết việc chuyển nhượng giữa anh **H** và ông **C**, chị cũng không nhận tiền bán đất của ông **C**. Chữ ký **L** và **Lã Thị L** trên giấy bán đất và giấy biên nhận tiền không phải là chữ ký, chữ viết của chị, là do anh **H** ký, bản thân anh **H** cũng thừa nhận nội dung này.

Ông **C** ban đầu khai không nhớ có việc chị **L** tham gia ký và nhận tiền chuyển nhượng hay không, sau đó, ông thay đổi lời khai, khẳng định chị **L** có kí vào giấy bán đất và có nhận tiền của ông **C**.

Tại KLGĐ số 917/KLGĐ-KTHS ngày 05/7/2024 của Phòng KTHS công an tỉnh **P** đã kết luận: **Chữ ký đứng tên Đỗ Ngọc H dưới mục “người làm giấy, bên nhận” trên mẫu cần giám định (ký hiệu A1,A2) là do cùng một người ký ra.**

**Các chữ “Đỗ Ngọc H” dưới mục “người làm giấy, bên nhận” và chữ ký dạng chữ viết “Hảo”, chữ viết Đỗ Ngọc H trên mẫu cần giám định (ký hiệu A1,A2,A3) là do cùng một người viết ra.**

**Chữ ký dạng chữ viết “Loan” và các chữ “Vợ: Lã Thị L, vợ Lã Thị L” trên mẫu cần giám định (ký hiệu A1,A3) là do cùng một người ký và viết ra (chữ viết do ông Đỗ Ngọc H viết).**

**Chữ ký dạng chữ viết “Loan” và các chữ “Vợ: Lã Thị L, vợ Lã Thị L” trên mẫu cần giám định (ký hiệu A1,A3, so với chữ ký dạng chữ viết “L” và chữ viết của Lã Thị L trên “Bản tự khai” mẫu so sánh là không phải do cùng một người viết ra.**

Như vậy, căn cứ vào Kết luận giám định nêu trên, phù hợp với lời khai của bị đơn, xác định chỉ có anh **H** là người ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông **C**, chị **L** không kí và không nhận tiền chuyển nhượng. Do đó, khẳng định chủ thể tham gia giao dịch (chị **L**) tại thời điểm giao kết hợp đồng không đảm bảo ý chí tự nguyện giao kết hợp đồng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122 của BLDS.

**- Về việc giao tiền và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:**

+ Đối với số tiền chuyển nhượng:

Qua các tài liệu ND cung cấp (02 giấy biên nhận tiền) khẳng định: ông **C** đã thanh toán cho anh **H** tổng số tiền là 90.000.000đ tiền chuyển nhượng. Số tiền này chỉ mình anh **H** là người nhận, chị **L** không nhận. Ông **C** cho rằng ông trả cho anh **H** thêm 10.000.000đ nữa, tuy nhiên, ông không cung cấp được giấy tờ gì chứng minh, bản thân anh **H** không thừa nhận số tiền này. Anh **H** khẳng định số tiền 90.000.000đồng này không liên quan đến việc mua bán đất nhưng qua lời khai của đương sự và người làm chứng thì thời gian giao nhận tiền phù hợp với thời gian thỏa thuận của các bên về việc thanh toán tiền và anh **H** cũng không chứng minh được là giao nhận tiền gì, anh **H** chỉ thừa nhận có vay ông **C** 30.000 nên cần chấp nhận lời trình bày của ông **C** đã thanh toán tiền đất là phù hợp. Do vậy, xác định ông **C** đã thanh toán xong cho anh **H** số tiền chuyển nhượng là 90.000.000đ

+ Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định tại 131 BLDS thì 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. Khoản 2 Điều 131 BLDS quy định “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. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả”. Hai bên đương sự đều đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên không có thỏa thuận về áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại nên cần áp dụng Bộ luật dân sự để giải quyết quyền lợi cho các bên. Nguyên nhân chính làm cho hợp đồng vô hiệu là do chủ thể tham gia hợp đồng chuyển nhượng, do anh **H** đã ký thay cho vợ, giả mạo chữ ký của vợ để thực hiện giao dịch với ông **C** do đó anh **H** phải chịu trách nhiệm do lỗi mình gây ra là bồi thường thiệt hại khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm Tòa án giải quyết vụ án. Do đó, ông **C** phải trả lại thửa đất cho anh **H** và chị **L**, còn anh **H** phải trả lại số tiền chuyển nhượng đất cho ông **C** tương ứng với giá đất theo biên bản định giá là 1.500.000đ/m<sup>2</sup>. Tổng giá trị ô đất tại thời điểm định giá: 208.500.000 đồng. Ông **H** đã nhận 90.000.000 đồng tương ứng 90% giá trị ô đất nên phải trả lại giá trị 90% giá trị ô đất tại thời điểm định giá là: 187.650.000 đồng.



Đối với tường rào, số xoan và cây chuối trên đất: Qua lời khai của NĐ, BĐ và những người làm chứng, qua xác minh tại UBND xã B, xác định: tường rào là do ông C xây, số cây xoan và cây chuối là do ông C trồng. Thấy rằng, tường rào là công trình không kiên cố, do đó, ông C phải tháo dỡ tường rào và di dời toàn bộ số cây cối xoan và cây chuối trên đất để trả lại hiện trạng đất cho anh H, chị L.

- **Về chi phí tố tụng:** Chi phí thẩm định, định giá và chi phí giám định Vì câu cầu khởi kiện của ông C không được chấp nhận nên ông phải chịu tiền chi phí thẩm định định giá tài sản là: 8.500.000đồng

Về chi phí giám định: Kết quả giám định phù hợp với lời trình bày của anh H, không đúng với trình bày của ông C nên ông C phải chịu chi phí giám định là 3.000.000đ (ba triệu đồng)

- **Về án phí:** ông C là người cao tuổi, có đơn miễn tạm ứng án phí và án phí, nên được miễn án phí. Anh H phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên:

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào: Điều 117, 122, 131 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 147, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Xử:

- Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C và anh Đỗ Ngọc H xác lập ngày 26/01/2014 vô hiệu.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Buộc anh Đỗ Ngọc H phải trả cho ông Nguyễn Văn C số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền bồi thường tổng là: 187.650.000 đ (Một trăm tám mươi bảy triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng)

Buộc ông Nguyễn Văn C phải tháo dỡ tường rào và di dời toàn bộ số cây bao gồm: 06 cây xoan, 13 cây chuối loại A, 14 cây chuối loại B và toàn bộ cây tạp trên đất để trả lại hiện trạng đất cho vợ chồng anh Đỗ Ngọc H, chị Lã Thị L.

Bản án có hiệu lực pháp luật, 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 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- **Về chi phí tố tụng:** Ông Nguyễn Văn C phải chịu 8.500.000 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá và 3.000.000 đồng tiền chi phí giám định chữ ký chữ viết. Xác nhận ông C đã nộp đủ.

Về án phí: Ông Nguyễn Văn C được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc anh Đỗ Ngọc H phải chịu 9.382.500 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêu yết.

*Bản án có hiệu lực pháp luật 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 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:**

- VKSND huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ;
- Chi cục THADS huyện Phù Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS- VP.

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

**Lý Thị Thanh Huyền**



Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, 35, 147, 157, 158 – Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Điều 122, 127, 134, 137, 410, 689, 698 - Bộ luật dân sự 2005. Điều 167 Luật đất đai 2013. Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/NQ – UBTWQH 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án .

***Hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được***

- Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu.
- Trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được.
- Trường hợp hợp đồng có một hoặc nhiều phần đối tượng không thể thực hiện được mà không ảnh hưởng đến các phần khác thì hợp đồng vô hiệu một phần. Trường

hợp vô hiệu một phần hay toàn bộ thì trách nhiệm bồi thường trong trường hợp trên vẫn được áp dụng khi có thiệt hại xảy ra.

**Lưu ý:** Hợp đồng có thể bị tuyên vô hiệu một phần hoặc toàn bộ. Trong đó, Hợp đồng vô hiệu từng phần khi một phần nội dung của giao dịch dân sự vô hiệu nhưng không ảnh hưởng đến hiệu lực của phần còn lại của giao dịch.