

Bản án số: 29/2024/DSST

Ngày 23-9-2024

“V/v Giải quyết hậu quả hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK GLONG, TỈNH ĐẮK NÔNG

- Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Thanh Phong

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Khắc Hải và bà Bùi Thị Thu Dung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trà My – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đăk Glong.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đăk Glong tham gia phiên tòa: Bà Lang Thị Tố - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 34/2022/TLST- DS, ngày 31 tháng 5 năm 2022 về “Giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2024/QĐXXST-DS, ngày 21 tháng 8 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 35/2024/QĐST-DS, ngày 05 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Đặng Thị Kiều Ng – sinh năm 1983. Có mặt

Địa chỉ: Thôn M, xã N, huyện P, tỉnh Đăk Nông

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đinh Văn S – sinh năm 1974.

Có mặt.

Địa chỉ: Số 56, đường M, tổ 15 Thị trấn N, huyện P, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn: Anh Phạm Quốc V (vắng mặt), chị Nguyễn Thị H (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn M, xã N, huyện P, tỉnh Đăk Nông

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh Trần Văn Th – sinh năm 1979.
Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn M, xã N, huyện P, tỉnh Đăk Nông

Đại diện theo ủy quyền của anh Trần Văn Th: Ông Đinh Văn S – sinh năm 1974. Có mặt

Địa chỉ: Số 56, đường M, tổ 15 Thị trấn N, huyện P, tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/4/2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn chị Đặng Thị Kiều Ng; đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đinh Văn S trình bày:

Ngày 29-7-2019 anh Phạm Quốc V, chị Nguyễn Thị H có vay của chị Đặng Thị Kiều Ng số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn vay 03 tháng, hai bên không thỏa thuận lãi suất, giao nhận tiền tại nhà chị Ng, hai bên có lên Ủy ban nhân dân xã Đắc Som để chứng thực hợp đồng vay. Để đảm bảo khoản vay anh V, chị H thế chấp cho chị Ng hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 66, diện tích 489,3m², chiều Ngng mặt đường 07m, chiều dài 77m, đất tọa lạc tại thôn 3, xã Đắc Som, huyện Đắc Glong, tỉnh Đắc Nông. Hết thời hạn vay anh V, chị H không trả được nợ cho chị Ng, nên ngày 30-3-2020 hai bên thống nhất anh V, chị H chuyển nhượng cho chị Ng thửa đất đã cầm cố, giá trị chuyển nhượng là 550.000.000 đồng, hai bên thống nhất khấu trừ số tiền anh V, chị H còn nợ chị Ng là 300.000.000 đồng vào số tiền nhận chuyển nhượng, số tiền còn lại 250.000.000 đồng chị Ng đã trả đủ cho anh V, chị H tại nhà anh V, chị H. Tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đắc Glong đo đạc, trên đất chuyển nhượng có 01 căn nhà diện tích khoảng 55m² và 01 căn nhà nuôi tầm diện tích khoảng 30m², khi chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng có chữ ký của anh V, chị H, trưởng thôn và ký giáp ranh của ba người xung quanh, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Hai bên có tiến hành xem xét thực địa, sau khi giao tiền, anh V, chị H đã bàn giao nhà và đất, tuy nhiên do chưa có chỗ ở nên anh V, chị H mượn lại nhà để ở nhờ. Tuy nhiên sau tết âm lịch năm 2020 anh V, chị H lại bàn giao nhà đất cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắc Glong để giao cho bà Tạ Thị Thắm. Do đó chị Ng đã khởi kiện anh V, chị H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với thửa đất trên. Tòa án nhân huyện Đắc Glong đã xét xử sơ thẩm theo bản án số 46/2021/DSST ngày 25/11/2021 và Tòa án tỉnh xét xử phúc thẩm theo bản án số 20/2022/DSPT ngày 18/03/2022 đã tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2020 giữa chị Ng và anh V, chị H đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 66, diện tích 489,3m² vô hiệu và chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Vì vậy chị Ng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Yêu cầu anh V, chị H trả lại số tiền 550.000.000 đồng, yêu cầu bồi thường thiệt hại chênh lệch so với giá thị trường là 2.450.000.000 đồng và xác định lỗi hợp đồng vô hiệu là do phía bị đơn.

Đối với bị đơn anh Phạm Quốc V, chị Nguyễn Thị H: Quá trình giải quyết vụ án mặc dù đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng anh V, chị H không có mặt tại Tòa án làm việc. Qua xác minh tại chính quyền địa phương được biết anh V, chị H đã bỏ đi không có mặt tại địa phương. Vì vậy Tòa án đã niêm yết các văn bản tố tụng để đưa vụ án ra xét xử theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đòi phần bồi thường. Yêu cầu anh V, chị H hoàn trả số tiền 550.000.000 đồng và bồi thường số tiền chênh lệch giá trị đất và tài sản trên đất là 293.902.000 đồng.

Tại phiên tòa đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đắk Glong tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử đã chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn chấp hành đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn chấp hành chưa đúng đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Hoạt động xét xử tiến hành khách quan và đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đại diện VKSND huyện Đắk Glong đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc anh V, chị H hoàn trả cho chị Ng, anh Th số tiền 550.000.000 đồng và bồi thường cho chị Ng, anh Th số tiền 293.902.000 đồng.

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 tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn chị Đặng Thị Kiều Ng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên tranh chấp được xác định là "*Yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*"; bị đơn anh Phạm Quốc V, chị Nguyễn Thị H cư trú tại thôn 1, xã Đắk Som, huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong theo quy định khoản 3 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn HĐXX xét thấy:

[2.1] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2020: Đã bị tuyên vô hiệu theo bản án phúc thẩm số 20/2022/DSPT ngày 13/8/2022 của TAND tỉnh Đắk Nông.

[2.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 BLDS năm 2015 quy định:

“1. 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 dân sự được xác lập.

2. Khi giao dịch 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 bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.”

[2.3] Về nghĩa vụ hoàn trả tiền: Theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/3/2020 thì giá trị chuyển nhượng thửa đất số 75, tờ bản đồ số 66, diện tích 489,3m² các bên thỏa thuận chuyển nhượng với giá 550.000.000 đồng. Số tiền này chị Ng đã đưa cho anh V, chị H nên cần buộc anh V, chị H hoàn trả cho chị Ng, anh Th số tiền 550.000.000 đồng.

[2.4] Về đất: Diện tích đất thửa đất số 75, tờ bản đồ số 66 anh V, chị H đã bàn giao theo quyết định cưỡng chế của cơ quan Thi hành án dân sự huyện Đắk Glong để thi hành theo quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật cho bà Tạ Thị Thắm và ông Nguyễn Văn Du nên chị Ng không có nghĩa vụ hoàn trả đất cho anh V, chị H.

[3] Xét yêu cầu bồi thường của nguyên đơn:

[3.1] Xác định lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp GCNQSDĐ nên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188, Điều 191 Luật đất đai năm 2013. Chị Ng biết đất chưa được cấp giấy CNQSDĐ nhưng vẫn ký kết hợp đồng chuyển nhượng; anh V, chị H chuyển nhượng đất khi đất chưa có GCNQSDĐ. Do đó việc các bên ký kết hợp đồng khi đất chưa đủ điều kiện chuyển nhượng là lỗi 50/50 của các bên.

[3.2] Tại phiên tòa chị Ng yêu cầu anh V, chị H bồi thường số tiền 293.902.000 đồng.

Theo kết quả định giá thì diện tích đất và tài sản trên đất có giá trị: Quyền sử dụng đất: 918.380.180 đồng; tài sản trên đất: 219.424.314 đồng. Tổng cộng: 1.137.804.494 đồng. Làm tròn: 1.137.804.000 đồng.

+ Giá trị chênh lệch: 1.137.804.000 đồng – 550.000.000 đồng = 587.804.000 đồng.

Do lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu của các bên là 50/50 nên anh V chị H phải bồi thường cho chị Ng, anh Th số tiền 587.804.000 đồng/2 = 293.902.000 đồng.

[4] Từ những phân tích, nhận định trên Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đặng Thị Kiều Ng về việc yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Buộc anh Phạm Quốc V, chị Nguyễn Thị H phải hoàn trả cho chị Đặng Thị Kiều Ng, anh Trần Văn Th số tiền 550.000.000 đồng. Buộc anh Phạm Quốc V, chị Nguyễn Thị H phải bồi thường cho chị Đặng Thị Kiều Ng, anh Nguyễn Văn Th số tiền 293.902.000 đồng.

[5] Tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu anh V, chị H bồi thường số tiền chênh lệch giá trị đất theo kết quả định giá số tiền 293.902.000 đồng. HĐXX xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, không trái quy định pháp luật nên chấp nhận.

[6] Xét đề nghị của đại diện VKSND huyện Đăk Glong về nội dung giải quyết vụ án là phù hợp nên chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng: Anh Phạm Quốc V, chị Nguyễn Thị H phải chịu 6.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc đất và 9.007.000 đồng chi phí định giá tài sản.

[8]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[9] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117; 131; 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đặng Thị Kiều Ng về việc yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

1.1 Buộc anh Phạm Quốc V, chị Nguyễn Thị H phải hoàn trả cho chị Đặng Thị Kiều Ng, anh Trần Văn Th số tiền 550.000.000 đồng.

1.2 Buộc anh Phạm Quốc V, chị Nguyễn Thị H phải bồi thường cho chị Đặng Thị Kiều Ng, anh Trần Văn Th số tiền 293.902.000 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 án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại Điều 357 và 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 BLTTDS. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bồi thường nguyên đơn rút tại phiên tòa.

2. Về chi phí tố tụng: Anh Phạm Quốc V, chị Nguyễn Thị H phải chịu 6.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc đất và 9.007.000 đồng chi phí định giá tài sản.

2. Về án phí: Buộc anh Phạm Quốc V, chị Nguyễn Thị H phải chịu 37.317.060 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho chị Đặng Thị Kiều Ng số tiền 46.300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004202 ngày 26 tháng 5 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo phần bản án liên quan đến quyền lợi của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk Glong;
- Chi cục THA huyện Đắk Glong;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thanh Phong