

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ HƯƠNG TRÀ
TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

Bản án số: **34/2024/DS-ST**

Ngày: 30/9/2024

*V/v “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; giải quyết
hậu quả hợp đồng vô hiệu”*

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HƯƠNG TRÀ - TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huệ.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Văn Hương và bà Hồ Thị Linh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiền, Thư ký Toà án nhân dân thị xã Hương Trà.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hương Trà tham gia phiên tòa:
Ông Trần Quốc Đại, Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân thị xã Hương Trà (số E đường Đ, phường T, thị xã H) xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 32/2024/TLST- DS ngày 07 tháng 12 năm 2023; Về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2024/QĐST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1967. Địa chỉ: Thôn T, xã B, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế, vắng mặt ủy quyền cho ông Nguyễn Việt T.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Việt T, sinh năm 1995; địa chỉ: B kiệt H B, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế (Văn bản ủy quyền ngày 20/10/2023), có mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Bích T1, sinh năm 1968; Địa chỉ: Thôn T, xã B, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế, có mặt;

Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Xuân T2, sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn T, xã B, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế, vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bà Phạm Thị Ngọc T3, sinh năm 1990; địa chỉ: A P, phường T, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế, vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị L đều trình bày:

Vào khoảng tháng 02 năm 2022, do có nhu cầu mua đất làm nhà ở nên bà Nguyễn Thị L có thỏa thuận mua 165,48m² đất trong tổng diện tích đất 350,4m² thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 07, tại thôn T, xã B, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị Bích T1 với giá 500.000.000 đồng. Thửa đất này đã được UBND thị xã H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CY 711063 ngày 26/01/2021 cho bà Nguyễn Thị Bích T1. Khi thỏa thuận mua bán, bà L có đặt cọc cho bà T1 số tiền 100.000.000 đồng. Sau khi đặt cọc cho bà T1, bà L có việc nên phải vào thành phố Hồ Chí Minh. Đến gần thời hạn đặt cọc thì bà T1 gọi điện thoại yêu cầu bà L phải thanh toán toàn bộ số tiền còn lại gồm 400.000.000 đồng cho bà T1, nếu không bà L sẽ mất tiền cọc. Do thời gian gấp rút, chưa thể ra Huế được nên bà L có nhờ em trai là ông Nguyễn Xuân T2 và cháu gái là Phạm Thị Ngọc T3 đến nhà bà T1 để thanh toán số tiền còn lại là 400.000.000 đồng. Lúc này các bên có lập Giấy bán đất đề ngày 23/4/2022 có chữ ký của một mình bà T1. Do giấy bán đất đề ngày 23/4/2022 không có chữ ký của bà L và nội dung chưa thể hiện đầy đủ thông tin của phần diện tích đất hai bên mua bán, nên khi bà L từ thành phố Hồ Chí Minh về Huế thì hai bên thống nhất viết lại Giấy chuyển nhượng đất đề ngày 28/02/2022, có chữ ký, điểm chỉ của bà L và bà T1. Tuy nhiên do trong giấy này không thể hiện nội dung bà T1 ghi đã nhận số tiền 500.000.000 đồng nên sau đó bà L yêu cầu bà T1 ghi thêm nội dung này vào giấy chuyển nhượng đất.

Để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật thì bà L và bà T1 đã ra UBND xã B để làm thủ tục chuyển nhượng phần đất bà L đã mua của bà T1 nhưng UBND xã B cho biết thửa đất không thể tách thửa được mà chỉ có thể đứng tên đồng sử dụng. Sau đó bà L có đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã H để hỏi thủ tục tách thửa thì được giải thích thửa đất không đủ điều kiện tách thửa. Do đó bà L đã liên hệ với bà T1 để hủy giấy chuyển nhượng đất và lấy lại số tiền 500.000.000 đồng nhưng bà T1 không chịu hủy giấy cũng như trả lại số tiền nói trên cho bà L. Do đó, bà L khởi kiện tại Tòa án yêu cầu tuyên bố Giấy chuyển nhượng đất ngày 28/02/2022 vô hiệu; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bà T1 phải trả lại cho bà L số tiền đã nhận gồm 500.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 09/8/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Bích T1 đều trình bày:

Vào ngày 28/02/2022, giữa bà và Nguyễn Thị L (bà L là cô ruột của chồng cũ bà T1) có thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung bà chuyển nhượng cho bà L 165,48m² đất trong tổng diện tích đất 350,4m² thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 07, tại thôn T, xã B, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà với giá 500.000.000 đồng. Bà L đưa cho bà 100.000.000 đồng, số tiền 400.000.000 đồng còn lại, hai bên thỏa thuận miệng sẽ giao vào ngày 23/4/2022. Đến ngày 23/4/2022, bà L thông qua em trai và cháu gái ông Nguyễn Xuân T2, bà Phạm Thị Ngọc T3 đã đến giao cho bà số tiền 400.000.000 đồng còn lại và bà đã lập giấy bán đất ngày 23/4/2022 trong đó xác nhận bà đã nhận đủ số tiền 500.00.000 đồng của bà L. Mặc dù trong giấy chuyển

nhượng đất không nói gì đến việc thửa đất không thể tách thửa được nhưng thực tế giữa bà và bà L đã biết rõ thửa đất không thể tách thửa nhưng bà L vẫn mua là việc của bà L. Sau đó hơn 01 năm, bà L cùng với bà đến UBND xã B hỏi thì được biết thửa đất không thể tách thửa vì nằm trong quy hoạch. Nay bà L yêu cầu tuyên bố Giấy chuyển nhượng đất ngày 28/02/2022 vô hiệu và yêu cầu bà phải trả lại số tiền 500.000.000 đồng thì bà không đồng ý, mặt khác bà cũng đã tiêu hết số tiền này. Việc giao dịch mua bán là giữa bà và bà L, không liên quan gì đến ai khác, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 13/3/2024, người làm chứng là bà Phạm Thị Ngọc T3 (cháu bà L) trình bày: Vào ngày 23/4/2022, dì ruột của bà là bà Nguyễn Thị L có nhờ bà cùng với ông Nguyễn Xuân T2 (em trai bà L) nhận từ bà L số tiền 400.000.000 đồng, sau đó đem đến giao trực tiếp cho bà T1. Bà T1 có xác nhận việc nhận số tiền này vào giấy nhận tiền ngày 23/4/2022. Về nội dung giao dịch mua bán đất giữa bà T1 và bà L thì bà không được rõ, do vào thời điểm đó bà L đang ở thành phố Hồ Chí Minh nên chỉ nhờ hai cậu cháu đến giao tiền cho bà T1. Sau khi nhận số tiền 400.000.000 đồng thì bà T1 giao lại cho bà và ông T2 giấy bán đất lập cùng ngày là ngày 23/4/2022 có chữ ký của bà T1 xác nhận đã nhận đủ tiền và bà ra về.

Tại bản tự khai ngày 08/5/2024, người làm chứng là ông Nguyễn Xuân T2 (em trai bà L) trình bày: Vào ngày 23/4/2022, chị ruột của ông là bà Nguyễn Thị L có nhờ ông cùng với bà Phạm Thị Ngọc T3 (cháu gái bà L) nhận từ bà L số tiền 400.000.000 đồng, sau đó đem đến giao trực tiếp cho bà T1. Bà T1 có xác nhận việc nhận số tiền này vào giấy nhận tiền ngày 23/4/2022. Về nội dung giao dịch mua bán đất giữa bà T1 và bà L thì ông không được rõ, do vào thời điểm đó bà L đang ở thành phố Hồ Chí Minh nên chỉ nhờ hai cậu cháu đến giao tiền cho bà T1. Sau khi nhận số tiền 400.000.000 đồng thì bà T1 giao lại cho ông và bà T3 giấy bán đất lập cùng ngày là ngày 23/4/2022 có chữ ký của bà T1 xác nhận đã nhận đủ tiền và ông ra về.

Về việc kiểm sát việc tuân theo pháp luật, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hương Trà có ý kiến:

[1] Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

- Quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Quyền và nghĩa vụ của bị đơn: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 72, Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng các điều 116,117,119 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, giải quyết vụ án theo hướng: Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị L, tuyên bố Giấy chuyển nhượng đất ngày 28/02/2022 vô hiệu; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bà Nguyễn Thị Bích T1 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền đã nhận là 500.000.000 đồng.

Về án phí: Buộc bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Nguyễn Thị L là nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Giấy chuyển nhượng đất ngày 28/02/2022 vô hiệu; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bà Nguyễn Thị Bích T1 là bị đơn có địa chỉ tại: Thôn T, xã B, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế phải trả cho bà số tiền đã nhận gồm 500.000.000 đồng. Do đó, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc bà T1 phải trả lại cho bà L số tiền đã nhận gồm 500.000.000 đồng; Hội đồng xét xử thấy rằng:

Bà L và bà T1 đều thừa nhận có giao kết việc chuyển nhượng đất với nội dung bà T1 chuyển nhượng cho bà L 165,48m² đất trong tổng diện tích đất 350,4m² thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 07, tại thôn T, xã B, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà T1 với giá 500.000.000 đồng và bà T1 đã nhận đủ tiền, cùng ký Giấy chuyển nhượng đất ngày 28/02/2022. Sự thừa nhận này của các đương sự là phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án, thuộc trường hợp những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 502 Bộ luật Dân sự quy định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng hoặc chứng thực, việc hai bên xác lập việc chuyển nhượng nhưng không công chứng hoặc chứng thực là vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng.

Tại công văn số 4997/CNVPĐK ngày 28/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H thể hiện nội dung: Thửa đất số 108, tờ bản đồ số 07, diện tích 350,4m² tọa lạc tại thôn T, xã B, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế đã được UBND thị xã H giao đất tái định cư cho bà Nguyễn Thị T1 theo quyết định số 1124/QĐ-UBND ngày 02/12/2020, thửa đất thuộc bản vẽ quy hoạch lô đất ở tái định cư dự án đường D Q-Dốc Soi phê duyệt tại Quyết định số 1819/2021/UBND ngày 24/12/2019. Căn cứ khoản 4, Điều 4 Quyết định số 49 ngày 25/8/2021 của UBND tỉnh T ban hành quy định về tách thửa đất ở và đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế thì thửa đất không đủ điều kiện tách thửa. Do thửa đất nói trên không đủ điều kiện tách thửa nên việc chuyển nhượng diện tích đất vi phạm điều cấm pháp luật. Do đó việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 với bà L thuộc trường hợp vô hiệu về hình thức và vi phạm điều cấm nên yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của bà L là có căn cứ chấp nhận.

Do giao dịch giữa bà L và bà T1 bị tuyên bố vô hiệu nêu theo Điều 131 không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, đồng thời các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bà T1 đã nhận 500.000.000 đồng của bà L nên cần buộc bà Nguyễn Thị Bích T1 phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị L tổng cộng số tiền đã nhận gồm 500.000.000 đồng.

[2.2] Đối với ý kiến của bà T1 cho rằng bà L mặc dù đã biết việc tách thửa là không thể thực hiện được nhưng bà L vẫn đồng ý mua nên phải chịu trách nhiệm nhưng bà T1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xem xét.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/8/2022 vô hiệu; buộc bà T1 trả cho bà L số tiền đã nhận là 500.000.000 đồng.

[3] Về án phí: Bà Nguyễn Thị Bích T1 phải chịu 24.300.000 đồng, trong đó:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: 300.000đồng.
- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: gồm 24.000.000 đồng [20.000.000 + (100.000.000 đồng x 4%) = 24.000.000 đồng].
- Bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp gồm 12.300.000 đồng (Mười hai triệu ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 1529 ngày 07/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hương Trà.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 116; khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 123, Điều 129, Điều 280; Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 khoản 3 Điều 167 Luật đất đai;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Lệ .

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2022 vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Bích T1 trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền đã nhận là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với 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 quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[2] Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị Bích T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm gồm 24.300.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp gồm 12.300.000 đồng (Mười hai triệu ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0001537 ngày 07/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hương Trà.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, được bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung Luật thi hành án dân sự năm 2014, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 9 Luật thi hành án dân sự và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự năm 2004; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử sơ thẩm công khai báo cho nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh TTHuế;
- VKSND thị xã Hương Trà;
- Chi cục Thi hành án thị xã

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

Hương Trà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, lưu án.

Nguyễn Thị Huệ