

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN NÚI THÀNH  
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số:61/2024/DS-ST

Ngày: 30/9/2024

V/v: “*yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NÚI THÀNH, TỈNH QUẢNG NAM**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Xuân Thùy.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Ngô Ánh Khôi.

2. Ông Nguyễn Văn Thư.

Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Kiều Hoanh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Núi Thành.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Núi Thành tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Nghĩa – Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại Phòng xét xử Toà án nhân dân huyện Núi Thành tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 176/2023TLST-DS ngày 07/11/2023 về “*yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 86/2024/QĐXXST - DS ngày 20 tháng 8 năm 2024, quyết định hoãn phiên tòa số 53/2024/QĐST-DS ngày 29/8/2024, thông báo hoãn phiên tòa ngày 12/9/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Thiện Đ, sinh năm: 1982, địa chỉ: 29 Ngõ Thì H phường N, quận S, thành phố Đ. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Thiện Đ: Bà Nguyễn Thị Tuyết A và ông Nguyễn Văn T, cùng địa chỉ: 168 Đoàn Hữu Tr, HA, C, thành phố Đ – Luật sư Tộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Trần Thị Thùy T, sinh năm: 1976, địa chỉ: K3 T, phường H, quận L, thành phố Đ. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP B, địa chỉ trụ sở: LBP Tower 210 T, phường T, quận H, thành phố H. Đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Nam T – chức danh: Tổng Giám đốc. Đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Văn D – Giám đốc Phòng giao dịch Núi Thành- LBBank– Chi nhánh Quảng Nam . Xin vắng mặt.

- Người làm chứng: Ông Nguyễn MS, địa chỉ: 94 N, phường N, quận S, thành phố Đ. Vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và nguyên đơn Trần Thiện Đ trình bày:

Ông Trần Thiện Đ là chủ sở hữu quán cà phê “H Coffee” nằm trên hai thửa đất 613 và 614, địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam.

Ông Trần Thiện Đ có nắm giữ của bà Trần Thị Thùy T các tài sản gồm: nửa lô đất tại thửa đất số 29 của ông Nguyễn MS cho bà T sau khi ly hôn với giá tiền mặt là 1.900.000.000 đồng. Nửa chung cư Blue House của ông Nguyễn MS cho bà T có giá trị 500.000.000 đồng. Ông Trần Thiện Đ nợ bà T số tiền 200.000.000 đồng. Tổng giá trị tài sản ông Trần Thiện Đ nắm giữ của bà T và nợ của ông Trần Thiện Đ đối với bà T là 2.600.000.000 đồng theo giấy nhận nợ ngày 07/7/2022. Những tài sản này ông Trần Thiện Đ đang sử dụng quản lý nhưng chưa thanh toán tiền cho bà T. Để hợp thức hoá giấy tờ về việc trả nợ, ngày 07/7/2022, bà T lập Hợp đồng số HĐ/010722 về việc mua bán quán cà phê “H Coffee” với nội dung bà T chuyển nhượng cho ông Trần Thiện Đ quyền sử dụng quán cà phê H diện tích 144m<sup>2</sup> bao gồm đất và tài sản nằm trên đất. Giá chuyển nhượng 4 tỷ, bà T nợ ngân hàng 700.000.000 đồng, sau khi cân trừ số tiền còn lại ông Trần Thiện Đ phải thanh toán cho bà T là 3.300.000.000 đồng. Trên thực tế, số tiền 700.000.000 đồng nợ ngân hàng cân trừ vốn là nợ của ông Trần Thiện Đ đối với Ngân hàng nhưng đã thanh toán xong, số tiền 3.300.000.000 đồng còn lại gồm nợ của ông Trần Thiện Đ đối với bà T 2.600.000.000 đồng và tiền bà T yêu cầu ông Trần Thiện Đ trả thêm là 700.000.000 đồng.

Ngày 15/7/2022, ông Trần Thiện Đ chuyển cho bà T số tiền 1.500.000.000 đồng (giấy biên nhận tiền ngày 15/7/2022, chứng từ giao dịch uỷ nhiệm chi ngày 15/7/2022 của ngân hàng Vietcombank).

Ngày 15/9/2022, ông Trần Thiện Đ chuyển khoản cho bà T số tiền 400.000.000 đồng (giấy biên nhận tiền ngày 15/9/2022).

Ngày 23/9/2022, ông Trần Thiện Đ chuyển khoản cho bà T số tiền 700.000.000 đồng (giấy biên nhận tiền ngày 23/9/2022).

Tổng số tiền ông Trần Thiện Đ chuyển trả cho bà T là 2.600.000.000 đồng.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông Trần Thiện Đ yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng mua bán quán cà phê Huy số HĐ/010722 ngày 01/7/2022 vô hiệu. Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu trả lại cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên do số tiền ông Trần Thiện Đ chuyển trả cho bà T là tiền nợ nên không yêu cầu hoàn trả. Nhà và đất quán cà phê Huy ông Trần Thiện Đ hiện đang quản lý sử dụng, chưa giao cho bà T nên không yêu cầu bà T hoàn trả.

Ngoài ra nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà T có văn bản trình bày ý kiến trong hồ sơ, không tham gia phiên toà nên không có lời trình bày.

Đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP B trình bày tại hồ sơ: Ngân hàng TMCP B và ông Trần Thiện Đ có giao kết hợp đồng tín dụng, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hiện các bên đang tranh chấp. Tuy nhiên, tại thời điểm vay và thế chấp tài sản là tháng 4/2024, quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Thiện Đ nên việc thế chấp là hợp pháp. Ngân hàng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thiện Đ cũng như không có yêu cầu gì trong vụ án này. Yêu cầu Toà án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật. Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thiện Đ, tuyên hợp đồng mua bán quán cà phê Huy số HĐ/010722 ngày 01/7/2022 vô hiệu, do hợp đồng chưa phát sinh hậu quả nên các bên không phải trả cho nhau những gì đã nhận. Về án phí: bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn đã nộp đơn và các chứng cứ theo quy định, khởi kiện tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Đối tượng của hợp đồng có tranh chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã Tam Nghĩa, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự xác định đây là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam.

[2] Về tố tụng: Tại phiên tòa bị đơn bà Trần Thị Thùy T vắng mặt lần thứ hai không có lý do, tuy nhiên bà T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP B có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt nên vụ án vẫn Tộc trường hợp xét xử vắng mặt đương sự quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự. Người làm chứng ông Nguyễn MS vắng mặt, tuy nhiên đương sự không yêu cầu triệu tập ông S tham gia phiên tòa, sự vắng mặt của ông S không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết toàn diện, khách quan vụ án nên vụ án vẫn được xét xử theo quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán quán cà phê H số HĐ/010722 ngày 01/7/2022 vô hiệu, thấy rằng:

[3.1] Bà Trần Thị Thùy T và ông Trần Thiện Đ có giao kết hợp đồng mua bán quán cà phê Huy số HĐ/010722, hợp đồng không đề ngày tháng năm và thực hiện việc giao nhận tiền cụ thể: Ngày 15/7/2022, ông Trần Thiện Đ chuyển cho bà

T số tiền 1.500.000.000 đồng (giấy biên nhận tiền ngày 15/7/2022, chứng từ giao dịch uỷ nhiệm chi ngày 15/7/2022 của ngân hàng Vietcombank). Ngày 15/9/2022, ông Trần Thiện Đ chuyển khoản cho bà T số tiền 400.000.000 đồng (giấy biên nhận tiền ngày 15/9/2022). Ngày 23/9/2022, ông Trần Thiện Đ chuyển khoản cho bà T số tiền 700.000.000 đồng (giấy biên nhận tiền ngày 23/9/2022). Tổng số tiền ông Trần Thiện Đ chuyển trả cho bà T là 2.600.000.000 đồng. Ông Trần Thiện Đ có đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Toà đã tiến hành thụ lý vụ án, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng như thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải cho bà T. Bà T nhận được các văn bản này nhưng không có văn bản ý kiến gửi cho Toà án, theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, việc hai bên có giao kết hợp đồng mua bán quán cà phê Huy số HĐ/010722 và các lần giao nhận tiền như ông Trần Thiện Đ trình bày là sự thật không cần phải chứng minh.

[3.2] Xét hình thức của hợp đồng số HĐ/010722 thấy rằng: Theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013; điều 502 Bộ luật dân sự 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được lập thành văn bản và công chứng, chứng thực. Hợp đồng số HĐ/010922 không tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng

[3.3] Xét nội dung của hợp đồng thấy rằng: Ông Trần Thiện Đ và bà T đều là chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự; việc giao kết hoàn toàn tự nguyện theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 117 Bộ luật dân sự 2015. Với nội dung bà T chuyển nhượng cho ông Trần Thiện Đ quán cà phê “H Coffee” gồm đất và tài sản gắn liền với đất thấy rằng: Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định, quán cà phê “H Coffee” gắn liền diện tích đất thửa 613, 614 (nay là thửa 772, 554), tờ bản đồ số 16 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 802521 do Ủy ban nhân dân huyện Núi Thành cấp ngày 28/9/2004, cập nhật thay đổi ngày 26/02/2019 do ông Trần Thiện Đ đứng tên chủ sử dụng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 016722 do uỷ ban nhân dân huyện Núi Thành cấp ngày 07/7/2011, cập nhật ông Trần Thiện Đ đứng tên chủ sử dụng ngày 12/12/2018. Như vậy, thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng quán cà phê “H Coffee”, gồm đất và tài sản gắn liền với đất thì diện tích đất này đã Tộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Thiện Đ như đã nêu trên. Do vậy, bà T không có quyền chuyển nhượng đối với diện tích đất đã cấp cho ông Trần Thiện Đ. Việc giao kết hợp đồng HĐ/010722 ngày 01/7/2022 là trái pháp luật nên vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.4] Mặt khác, theo lời trình bày của ông Trần Thiện Đ, lý do hai bên giao kết hợp đồng nhằm hợp thức hoá việc ông Trần Thiện Đ trả nợ cho bà T do trước đó ông Trần Thiện Đ có nắm giữ một số tài sản của bà T và phát sinh nợ. Lời trình bày của ông Trần Thiện Đ phù hợp với các chứng cứ ông Trần Thiện Đ cung cấp cho Toà như: giấy biên nhận tiền ngày 15/7/2022, chứng từ giao dịch uỷ nhiệm chi ngày 15/7/2022 của ngân hàng Vietcombank; giấy biên nhận tiền ngày 15/9/2022;

giấy biên nhận tiền ngày 23/9/2022; giấy xác nhận tài sản của bà Trần Thị Thùy T ngày 07/07/2022 được ký xác nhận bởi bà T, ông Trần Thiện Đ và người làm chứng ông Nguyễn MS; giấy xác nhận tài sản quán café Huy do ông Trần Thiện Đ, bà T ký xác nhận; Giấy xác nhận phương án chuyển đổi tài sản ngày 07/07/2022 do ông Trần Thiện Đ, bà T ký xác nhận. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ này, giá trị theo hợp đồng chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng, sau khi trừ ông Trần Thiện Đ còn phải thanh toán cho bà T 3.300.000.000 đồng. Trên thực tế, ông Trần Thiện Đ đã chuyển trả cho bà T số tiền 2.600.000.000 đồng, phù hợp với giá trị tài sản ông Trần Thiện Đ nắm giữ của bà T theo giấy xác nhận tài sản của bà Trần Thị Thùy T ngày 07/07/2022 được ký xác nhận bởi bà T, ông Trần Thiện Đ và người làm chứng ông Nguyễn MS. Như vậy hợp đồng mua bán quán café Huy giao kết nhằm mục đích hợp thức hoá các khoản nợ của ông Trần Thiện Đ với bà T, nên hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Xét hậu yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu của ông Trần Thiện Đ thấy rằng: Thực tế ông Trần Thiện Đ đã thanh toán cho bà T số tiền 2.600.000.000 đồng, tuy nhiên ông Trần Thiện Đ thừa nhận đây không phải tiền thanh toán theo hợp đồng HĐ/010722 mà tiền ông trả nợ do nắm giữ tài sản của bà T, ông Trần Thiện Đ không yêu cầu bà T hoàn trả khoản tiền này là phù hợp nên chấp nhận. Đối với quyền sử dụng đất và tài sản được chuyển nhượng theo hợp đồng HĐ/010722, Tộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Thiện Đ, ông Trần Thiện Đ vẫn là người sử dụng từ trước đến nay. Do tài sản của bên nào bên này đang giữ, nên không có gì đã nhận để trả cho nhau; ý chí hai bên không nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng này, nên cũng không phát sinh thiệt hại thực tế do hợp đồng vô hiệu. Do vậy, Hội đồng xét xử nhận thấy hợp đồng mua bán quán café Huy số HĐ/010722 vô hiệu không làm phát sinh hậu quả.

[5] Ngoài ra, bà A -người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Thiện Đ cho rằng ông Trần Thiện Đ bị bà T ép buộc giao kết hợp đồng HĐ/010722 nên hợp đồng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự 2015. Tuy nhiên bà T không có lời trình bày về vấn đề này, ông Trần Thiện Đ cũng không có chứng cứ chứng minh bản thân giao kết hợp đồng không tự nguyện nên không có cơ sở xem xét chấp nhận lời trình bày của bà A.

[6] Về chi phí tố tụng:

[6.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà T phải chịu án phí do hợp đồng vô hiệu.

[6.2] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ông Trần Thiện Đ tự nguyện nhận chịu, không yêu cầu Toà án giải quyết nên không đặt vấn đề giải quyết.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 167 Luật đất đai 2013; điều 117, 123, 124, 129, 131, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án ngày 30/12/2016.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Trần Thiện Đ về việc “*yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*” đối với bà Trần Thị Thùy T.

Tuyên bố “Hợp đồng mua bán quán cafe H” số HĐ/010722 được giao kết giữa ông Trần Thiện Đ và bà Trần Thị Thùy T vô hiệu.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: “Hợp đồng mua bán quán cafe Huy” số HĐ/010722 được giao kết giữa ông Trần Thiện Đ và bà Trần Thị Thùy T vô hiệu không làm phát sinh hậu quả giữa các bên.

Về án phí dân sự sơ thẩm bà Trần Thị Thùy T phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*). Hoàn lại cho Trần Thiện Đ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) ông Trần Thiện Đ đã nộp theo biên lai T số 0006259 ngày 07/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Núi Thành.

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

Đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc niêm yết công khai để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND huyện Núi Thành;
- THA huyện Núi Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Thị Xuân Thùy**