

Bản án số: 23/2022/DSST  
Ngày 23 tháng 12 năm 2022  
*V/v tuyên bố hợp đồng vô hiệu*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN THI, TỈNH HUNG YÊN  
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:**

- *Thẩm phán chủ tọa phiên tòa:* Ông **Phạm Bá H**
- *Các Hội thẩm nH dân:* Ông **Trịnh Đình Đ**  
Ông **Trần Quang C**

*Thư ký phiên tòa:* Ông **Dương Mạnh Hùng** – Thư ký Tòa án  
*Đại diện Viện kiểm sát nH dân huyện Ân Thi tham gia phiên tòa:*  
Bà **Nguyễn Thị Hữu** – Kiểm sát viên

Ngày 23 tháng 12 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án, Tòa án nH dân huyện Ân Thi mở phiên tòa sơ thẩm xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 21/2022/TLST-DS ngày 13/10/2022 về việc Tuyên bố giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp vô hiệu theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2022/QĐST-DS ngày 02/12/2022 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Anh **Nguyễn Minh K**, sinh năm 1964 (có mặt)

Trú tại: La Chàng, Cẩm Ninh, Ân Thi, Hưng Yên

*Bị đơn:* Anh **Đào Văn T**, sinh năm 1981 (có mặt)

Trú tại: Bình Xá, Cẩm Ninh, Ân Thi, Hưng Yên

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà **Đào Thị N**, sinh năm 1938

Anh **Nguyễn Hữu L**, sinh năm 1969

Chị **Dương Thị Hiền**, sinh năm 1965

Đều trú tại: La Chàng, Cẩm Ninh, Ân Thi, Hưng Yên

Chị **Phùng Thị D**, sinh năm 1983

Trú tại: Bình Xá, Cẩm Ninh, Ân Thi, Hưng Yên

Chị Hiền ủy quyền cho anh K. Bà N, anh L ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Lý, sinh năm 1971 địa chỉ Thọ Hội, Đặng Lễ, Ân Thi, Hưng Yên. Chị D ủy quyền cho anh T

## NHẬN THẤY

*Theo đơn khởi kiện ngày 04/10/2022 và lời khai của các đương sự khác trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa thể hiện:*

*Lời khai của anh K trình bày:* Gia đình tôi có tổng số 07 sào ruộng canh tác tại cánh đồng Đông Bạ, trong đó vợ chồng tôi có 03 sào ruộng, mẹ đẻ tôi là bà Đào Thị N có 02 sào ruộng, em trai tôi là Nguyễn Hữu L có 02 sào ruộng. Việc canh tác diễn ra bình thường cho đến khi bố tôi là ông Nguyễn Văn Tách chết và vợ chồng em L ly hôn thì mẹ và em tôi đã giao số ruộng canh tác của mẹ và em cho vợ chồng tôi cấy cấy và vợ chồng tôi có trách nhiệm trả sản phẩm là thóc cho mẹ và em để lấy thóc ăn, quá trình canh tác vợ chồng tôi luôn làm đúng, đầy đủ trách nhiệm đối với mẹ và em, sau này do mẹ tôi thường xuyên đau ốm và điều kiện kinh tế gia đình cũng rất khó khăn nên ngày 09/4/2021 tôi đã bán cho anh Đào Văn T 07 sào ruộng với giá 15.000.000 đồng/sào, tổng 07 sào là 105.000.000 đồng, anh T xin bớt 3.000.000 đồng nên số tiền thực tế tôi đã nhận từ anh T là 102.000.000 đồng, việc bán ruộng hai bên có viết giấy tờ với nhau. Khoảng tháng 04/2022 mẹ và em tôi biết việc tôi bán ruộng cho anh T, mẹ và em tôi hoàn toàn không đồng ý vì tôi bán ruộng không hỏi ý kiến mà tự ý bán, yêu cầu tôi phải trả lại ruộng cho mẹ và em, sự việc đã được Ủy ban nH dân xã Cẩm Ninh giải quyết, hòa giải N không thành. Do giấy chuyển nhượng ruộng không T thủ quy định của pháp L và xâm hại đến lợi ích hợp pháp của mẹ và em nên tôi làm đơn khởi kiện ra Tòa án đề nghị tuyên giấy chuyển nhượng đất ruộng ngày 09/4/2021 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Lời khai của T trình bày: Ngày 09/4/2021 tại gia đình vợ chồng anh K tôi có mua của vợ chồng anh K tổng số 07 sào ruộng tại cánh đồng Đông Bạ, trong đó vợ chồng anh K có 03 sào, bà N có 02 sào và anh L có 02 sào. Việc mua bán là tự nguyện và hai bên có viết giấy tờ mua bán, giá tiền 15.000.000 đồng/sào, tổng 07 sào là 105.000.000 đồng, vợ chồng anh K bớt cho tôi 3.000.000 đồng nên số tiền thực tế tôi trả cho vợ chồng anh K là 102.000.000 đồng, sau khi viết giấy tôi mang đến gặp trưởng thôn để xin xác nhận và không đến ủy ban xã để chứng thực, số tiền ghi trong giấy chuyển nhượng là 70.000.000 đồng nhằm mục đích trốn thuế. Việc mua bán là tự nguyện và ngay thẳng nên tôi không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh K.

Lời khai của bà N trình bày: Bà N và ông Tách được nhà nước chia ruộng canh tác vào năm 1993, mỗi định xuất được chia 02 sào ruộng, 02 sào ruộng của bà N ở cánh đồng Đông Bạ còn 02 sào ruộng của ông Tách ở cánh đồng La Chàng. Xuất ruộng của bà N đã giao cho vợ chồng anh K cấy cấy và sau khi thu hoạch vợ chồng anh K trả thóc cho bà N để lấy thóc ăn, việc giao ruộng cho vợ chồng anh K là giao để cấy cấy chứ không phải cho hẳn vợ chồng anh K, khoảng tháng 04/2022 bà N được biết về việc vợ chồng anh K bán 02 sào ruộng của bà N cho anh T mà không được sự đồng ý của bà N, bà N yêu cầu anh K phải lấy lại ruộng trả cho bà N.

Lời trình bày của anh L: Năm 1993 vợ chồng anh L và chị Xưa được Nhà nước chia ruộng canh tác và theo định xuất mỗi người được chia 02 sào ruộng, 02 sào ruộng của anh L ở cánh đồng Đông Bạ, 02 sào ruộng của chị Xưa ở cánh đồng La Chàng, do không hạnh phúc nên năm 1996 vợ chồng đã làm thủ tục ly hôn tại Tòa án nH dân huyện Kim Thi, tỉnh Hải Hưng (nay là huyện Ân Thi, tỉnh Hưng Yên), số ruộng của chị Xưa để lại

cho anh L cây cây lầy thóc nuôi con và hiện nay xuất ruộng của chị Xưa vẫn còn và ở cánh đồng La Chàng, do sức khỏe yếu nên anh L đã giao 02 sào ruộng của anh cho vợ chồng anh K cấy và sau thu hoạch vợ chồng anh K trả một phần thóc cho anh L, khoảng tháng 04/2022 anh L mới biết việc vợ chồng anh K bán 02 sào ruộng của anh cho anh T, việc bán ruộng không được sự đồng ý của anh L nên anh L yêu cầu vợ chồng anh K phải trả lại ruộng cho anh.

Lời trình bày của chị Hiền: Vợ chồng anh có 03 sào ruộng ở cánh đồng Đông Bạ và có cây cấy 04 sào ruộng của mẹ chồng là bà N và em ruột anh K là anh L, mỗi người có 02 sào ruộng, sau khi thu hoạch thì vợ chồng chị Hiền vẫn trả một phần thóc cho bà N và anh L để lấy thóc ăn, do khó khăn kinh tế và lấy tiền chữa trị cho bà N nên vợ chồng chị Hiền đã bán tổng 07 sào ruộng cho anh Tuấn, mỗi sào giá 15.000.000 đồng, tổng 07 sào là 105.000.000 đồng, vợ chồng chị Hiền bớt cho anh Tuấn 3.000.000 đồng nên số tiền thực tế nhận là 102.000.000 đồng, việc mua bán có viết giấy tờ. Do việc mua bán ruộng không hỏi ý kiến của bà N và anh L nên chị Hiền nhất trí yêu cầu khởi kiện của anh K.

Lời trình bày của chị Lý – người được bà N, anh L ủy quyền: Chị Lý đề nghị Tòa án tuyên bố giấy chuyển nhượng ruộng ngày 09/4/2021 giữa vợ chồng anh K với anh T vô hiệu vì xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N và anh L.

Biên bản xác minh với ủy ban nH dân xã Cẩm Ninh thể hiện: Tại cánh đồng Đông Bạ vợ chồng anh K, chị Hiền có 03 sào ruộng, bà N có 02 sào ruộng, anh L có 02 sào ruộng. Xuất ruộng của ông Tách và của chị Xưa hiện ở cánh đồng La Chàng, 07 sào ruộng này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, địa phương cũng nắm được việc mua bán ruộng giữa vợ chồng anh K với anh T và cũng đã tiến hành hòa giải N không thành, địa phương đề nghị Tòa án sớm giải quyết dứt điểm vụ án để đảm bảo an ninh trật tự tại địa phương.

#### Tại phiên tòa sơ thẩm:

*Quan điểm của nguyên đơn:* Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án xem xét tuyên bố giấy chuyển nhượng ruộng đất ngày 09/4/2021 giữa vợ chồng anh K với anh T vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ý kiến của bị đơn: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp L

Ý kiến của người được ủy quyền: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp L

*Phát biểu của Kiểm sát viên về việc T theo pháp L tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và về giải quyết vụ án như sau:*

#### **Việc T theo pháp L tố tụng của Thẩm phán:**

Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ L TTDS trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án.

#### **2. Việc T theo pháp L tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa:**

Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử và thư ký đã T theo các quy định của Bộ L TTDS về xét xử sơ thẩm vụ án.

#### **3. Việc chấp hành pháp L của người tham gia tố tụng:**

Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp L.

**4. Quan điểm giải quyết vụ án:** Căn cứ vào các trình bày của các đương sự, người làm chứng và các tình tiết, tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án. Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157 Bộ L TTDS năm 2015. Điều 122, 123, 129, 131, 132, 407, Bộ L dân sự năm 2015. Điều 167, Điều 188 L đất đai năm 2013. Nghị quyết số 326 của Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Đề nghị HĐXX:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Minh K.

Tuyên bố giấy chuyển nhượng ruộng cấy ngày 09/4/2021 giữa anh K, chị Hiền với anh T là vô hiệu. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể: Anh K, chị Hiền trả lại anh T số tiền 102.000.000 đồng. Anh T có trách nhiệm trả lại anh K và chị Hiền 07 sào ruộng; anh K có trách nhiệm trả lại bà N 02 sào và anh L 02 sào ruộng tại cánh đồng Đông Bàn, xã Cẩm Ninh, huyện Ân Thi.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: các bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng phải chịu 50% lỗi của hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

3. Về án phí và các chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu tiền án phí, chi phí, theo quy định. Anh K có đơn xin giảm án phí, có xác nhận của địa phương nên giảm 50% án phí bồi thường thiệt hại cho anh K.

### **XÉT THẤY**

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, phát biểu của Kiểm sát tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

*Về thẩm quyền giải quyết vụ án:* Anh Nguyễn Minh K khởi kiện về việc tuyên bố giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa anh K, chị Hiền với anh T vô hiệu. Tòa án xác định đây là quan hệ tranh chấp về hợp đồng dân sự. Bị đơn trong vụ án anh Đào Văn T cư trú tại xã Cẩm Ninh, huyện Ân Thi, nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ L tố tụng dân sự, Tòa án nH dân huyện Ân Thi thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp L.

*Về quyền khởi kiện:* Anh K yêu cầu Tòa án tuyên bố giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 09/4/2021 giữa vợ chồng anh K với anh T vô hiệu vì không T thủ quy định của pháp L và xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N, như vậy căn cứ vào khoản 1 Điều 184 của Bộ L tố tụng dân sự thì thời hiệu khởi kiện vụ án vẫn còn và anh K có quyền khởi kiện.

*Về giấy chuyển nhượng ngày 09/4/2021:* Việc vợ chồng anh K và anh T mua bán ruộng với nhau được thể hiện qua giấy chuyển nhượng ruộng đất ngày 09/4/2021 đã thể hiện sự thỏa thuận của các bên và hai bên cũng đã hoàn thành nghĩa vụ với nhau, tuy nhiên việc chuyển nhượng này đã không T thủ các quy định của pháp L, theo biên bản xác minh với chính quyền địa phương thì toàn bộ số ruộng hai bên mua bán chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã vi phạm điểm a khoản 1 Điều 188 L đất đai năm 2013, số tiền ghi trong giấy chuyển nhượng thấp hơn so với số tiền thực tế được mua bán nhằm mục đích trốn thuế vi phạm điều c khoản 1 Điều 117, Điều 123 BLDS, giấy chuyển nhượng không có công chức hoặc chứng thực của cấp có thẩm quyền vi phạm điểm a khoản 3 Điều 167 của L đất đai, anh K, chị Hiền không có quyền sử dụng

số ruộng của bà N, anh L nên không có quyền chuyển nhượng. Như vậy giấy chuyển nhượng ngày 09/4/2021 bị vô hiệu do vi phạm về hình thức và nội D. Do giấy chuyển nhượng vô hiệu nên các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Phía anh T phải trả lại cho vợ chồng anh K, bà N, anh L tổng số 07 sào ruộng tại cánh đồng Đông Bàn, phía vợ chồng anh K phải trả lại cho anh T số tiền đã nhận

Xác định lỗi và thiệt hại của giấy chuyển nhượng vô hiệu: Trong việc mua bán chuyển nhượng đất nông nghiệp đã nêu ở trên thì anh T là người có lỗi nhiều hơn lỗi của anh K, chị Hiền, trước khi mua bán anh T buộc phải tìm hiểu kỹ về tính pháp lý cũng như quyền được chuyển nhượng, sau khi mua bán mặc dù biết có ruộng của bà N, của anh L N không yêu cầu bà N, anh L ký vào giấy chuyển nhượng, giấy chuyển nhượng do anh T quản lý không đi công chứng, chứng thực, giá tiền ghi ít hơn so với thực tế nhằm mục đích trốn thuế, như vậy lỗi của anh T được xác định là 70% còn lỗi của anh K, chị Hiền được xác định 30%.

Xác định thiệt hại: Giá đất nông nghiệp theo biên bản định giá tài sản ngày 22/11/2022 là 80.000 đồng/m<sup>2</sup>. Tổng diện tích 2.620,2 m<sup>2</sup> x 80.000 đồng = 209.616.000 đồng, như vậy thiệt hại là 209.616.000 – 102.000.000 = 107.616.000 đồng. Thiệt hại bên chuyển nhượng đất phải bồi thường là 107.616.000 đồng x 30% = 32.284.800 đồng. Như vậy anh K, chị Hiền phải trả lại cho anh T tổng số tiền 134.284.800 đồng (trong đó có 102.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và 32.284.800 đồng tiền bồi thường thiệt hại).

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí DSST. Bị đơn phải chịu án phí DSST do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp L. Nguyên đơn có đơn xin giảm án phí nên được xem xét giảm 50% án phí.

*Vì các lẽ trên*

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Căn cứ:** Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, 158, 163, 165 Bộ L Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, 123, 131 Bộ L dân sự năm 2015; Điều 188, 167 L Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

#### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Minh K về việc tuyên bố giấy chuyển nhượng ruộng ngày 09/4/2021 giữa anh Nguyễn Minh K, chị Dương Thị Hiền với anh Đào Văn T vô hiệu.

Anh Nguyễn Minh K phải trả lại cho anh Đào Văn T tổng số tiền 134.284.800 đồng. Anh Đào Văn T phải trả lại cho anh Nguyễn Minh K, chị Dương Thị Hiền 03 sào ruộng tại thửa 385 diện tích 1143,7m<sup>2</sup> tại cánh đồng Đông Bàn, xã Cẩm Ninh, huyện Ân Thi, tỉnh Hưng Yên, trả lại cho bà Đào Thị N và anh Nguyễn Hữu L 04 sào ruộng (bà N có 02 sào, anh L có 02 sào) tại thửa 392 diện tích 1476,5m<sup>2</sup> tại cánh đồng Đông Bàn, xã Cẩm Ninh, Huyện Ân Thi, tỉnh Hưng Yên.

Áp dụng khoản 1 Điều 357 Bộ L dân sự: Kể từ ngày người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án, nếu anh K không thi hành khoản tiền nói trên thì phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định của pháp L.

Về án phí: Anh K phải chịu án phí bồi thường thiệt hại với số tiền 1.614.240 đồng, anh K có đơn xin giảm án phí, có xác nhận của địa phương nên giảm 50% án phí bồi thường thiệt hại cho anh K, số tiền án phí còn lại anh K phải chịu 807.120 đồng, đối trừ số tiền 300.000 đồng anh K đã nộp tại biên lai số 003219 ngày 13/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ân Thi, anh K còn phải nộp tiếp tiền án phí là 507.120 đồng. Anh T phải chịu 300.000 đồng án phí DSST và phải chịu 3.766.560 đồng án phí bồi thường thiệt hại.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 L 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 9 L thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 L thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND huyện, tỉnh;
- Các đương sự;
- Chi cục THA;
- Lưu HS.

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

**Phạm Bá H**