TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHỢ MỚI** **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2018/DS-ST
Ngày: 10-01-2018
V/v tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ MỚI, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tới.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Phan Thị Nga.

Bà Thái Thị Ngọc Trân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thi – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang: Bà Đoàn Thụy Thùy Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 110/2016/TLST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2016 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 181/2017/QĐST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lê Minh H, sinh năm 1968. (có mặt)

Cư trú: Ấp T, xã A, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn*:

1. Ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1983. (xin vắng mặt)

2. Bà Đỗ Thị Hương L. (vắng mặt)

Cư trú: Số 80A, khóm A, thị trấn V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

1. Chi cục thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Đ. (vắng mặt)

Địa chỉ: Quốc lộ 80, khóm A, thị trấn V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh A.

Địa chỉ: Ấp H, thị trấn M, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn H, sinh năm 1973, cư trú ấp T, thị trấn C, huyện M, tỉnh An Giang là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. (theo giấy ủy quyền ngày 12/9/2017). (xin vắng mặt)

3. Ông Nguyễn Bình Đ, sinh năm 1954. (có mặt)

Cư trú: Số 206, ấp T, xã P, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, tờ tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Ông Lê Minh H trình bày:

Vào ngày 12/02/2014 âm lịch ông với Ông M có làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích 52m^2 đất thổ cư và căn nhà gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01552 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho ông Nguyễn Hoàng M, giá chuyển nhượng đất và nhà là 300.000.000 đồng, hợp đồng không có công chứng, chứng thực.

Đối với các tài sản trong nhà ông mua của ông M với giá 110.000.000 đồng, hiện nay ông đã lấy để sử dụng. Không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Hiện diện tích đất và căn nhà gắn liền với đất đang bị kê biên để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của ông M. Nay ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà giữa ông với ông M là vô hiệu. Yêu cầu ông M trả lại cho ông 300.000.000 đồng, ông đồng ý trả lại cho ông M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01552.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/9/2017 ông Nguyễn Hoàng M trình bày:

Vào ngày 12/02/2014 âm lịch ông với ông H có làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích 52m^2 đất thổ cư và căn nhà gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01552 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho ông, giá chuyển nhượng nhà và đất 300.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà không có công chứng, chứng thực. Ông đã nhận đủ tiền chuyển nhượng nhà và đất. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất giữa ông với ông H không đúng quy định pháp luật nên ông yêu cầu giải quyết theo quy định.

Đối với các tài sản trong nhà ông đã nhận đủ tiền của ông H, ông H đã nhận tài sản. Ông không có ý kiến gì về các tài sản ông H đã nhận.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bình Đ trình bày: Ông Nguyễn Hoàng M còn nợ ông số tiền 100.000.000 đồng, ông đã làm đơn khởi kiện ông M tại Tòa án nhân dân V, tỉnh Đ và có quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa ông và ông M. Ông làm đơn yêu cầu thi hành án, Cơ quan thi hành án dân sự huyện Chợ Mới đã kê biên tài sản của ông M. Hợp đồng mua bán nhà và đất giữa ông M, ông H ông không có ý kiến. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

Ông Trần Văn H trình bày: Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh A được Chi cục thi hành án huyện V, tỉnh Đ ủy thác để thực hiện thi hành tài sản của ông M nhằm đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của ông M với ông Đ. Đối với hợp đồng mua bán nhà, đất giữa ông H với Ông M, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Chi cục thi hánh án dân sự huyện V, tỉnh Đ vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án và không gởi văn bản trình bày nên không ghi nhận được ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng với quy định của pháp luật.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/02/2014 giữa ông H với ông M được ký kết trên cơ sở tự nguyện, thỏa thuận nhưng không đảm bảo về mặt hình thức, chưa được công chứng, chứng thực theo Điều 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/02/2014, giữa ông H với ông M chưa có hiệu lực pháp luật và diện tích đất đang bị kê biên để thi hành án nên việc ông H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở và căn cứ Điều 127, 137 Bộ luật dân sự năm 2005 giải quyết hậu quả pháp của hợp đồng. Cụ thể:

- Buộc ông H giao trả ông M diện tích đất 52m^2 và căn nhà gắn liền với đất.

- Về số tiền chuyển nhượng:

+ Giá chuyển nhượng nhà, đất: 300.000.000 đồng.

+ Giá theo Hội đồng định giá:

. Đất 2.000.000 đ/m^2 x 52m^2 = 104.000.000 đồng.

. Nhà (2.280.000đ/m^2 x 31m^2) x 85% = 75.888.000 đồng.

Tổng cộng 179.888.000đ. Do giá chuyển nhượng cao hơn giá của Hội đồng định giá nên cần buộc ông M giao trả ông H 300.000.000 đồng.

Đối với căn nhà của ông M chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và hợp đồng chưa đủ điều kiện để chuyển quyền sở hữu và chưa tuân thủ về mặt hình thức nên căn cứ các Điều 12, 120, 121 Luật nhà ở, tuyên bố hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhà giữa ông H và ông M vô hiệu.

Riêng, toàn bộ tài sản trong nhà và bà L, do ông H đã rút lại yêu cầu khởi kiện nên căn cứ Điều 217, 218 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông H.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Ông Lê Minh H khởi kiện ông Nguyễn Hoàng M, Bà Đỗ Thị Hương L, đối tượng tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nơi thực hiện hợp đồng tại huyện Chợ Mới. Căn cứ vào Điều 26, 35, 40 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

Chi cục thi hành dân sự huyện V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt.

[2]. Giữa ông Lê Minh H với ông Nguyễn Hoàng M, bà Đỗ Thị Hương L có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 12/02/2014, lập thành văn bản, được các bên thừa nhận. Mặc dù hợp đồng được lập thành văn bản trên cơ sở tự nguyện, nội dung của hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội nhưng về hình thức thì không có công chứng, chứng thực, không tuân thủ theo quy định của Luật đất đai tại thời điểm chuyển nhượng được quy định tại Điều 106, 127 Luật đất đai năm 2003. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2014 vô hiệu theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005.

[3]. Vào ngày 01/04/2015 Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh A đã ban hành quyết định số 36/QĐ-CCTHA cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất diện tích 52m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01552 được UBND huyện Chợ Mới cấp ngày 25/8/2011 cho Nguyễn Hoàng M để thi hành quyết định số 100/2014/QĐST-DS ngày 05/12/2014 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Đ theo yêu cầu của ông Nguyễn Bình Đ. Trong trường hợp này, ông Lê Minh H cũng không thuộc trường hợp được bảo vệ quyền lợi đối với người thứ ba theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005.

[4]. Đối với hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất là căn nhà của ông Nguyễn Hoàng M hiện nay chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, có lập thành văn bản, các đương sự thỏa thuận giá mua bán chung với đất là 300.000.000 đồng, đã giao nhận nhà, hiện nay ông Lê Minh H đang quản lý. Xét thấy, hợp đồng này được xác lập không tuân thủ theo quy định tại Điều 91, 93 Luật nhà ở năm 2005 nên chưa đủ điều kiện để chuyển quyền sở hữu. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng này cũng vô hiệu.

[5]. Ông H và ông M trình bày, khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng thì chỉ có ông M nhận tiền từ ông H, bà L chỉ ký tên chứng kiến và không nhận tiền, ông H biết bà L cũng không phải là vợ của ông M, tất cả các tài sản là thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông M. Ông xin rút lại yêu cầu bà L cùng liên đới với ông M trả tiền lại cho ông. Ông Lê Minh H xin rút lại một phần yêu cầu khởi

kiện là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông H đối với yêu cầu bà Đỗ Thị Hương L cùng liên đới với ông Nguyễn Hoàng M trả tiền lại cho ông.

[6]. Đối với các tài sản trong nhà gồm có: Nguyên bộ tivi – đầu đỉa, âm ly, thùng bas; 01 tủ lạnh hiệu SHAL; 01 máy giặt hiệu TOSHIBA; 01 tủ thờ; 01 bộ bàn; 01 tủ áo; 01 tủ trang điểm; 02 phích lọc nước; 01 ổn áp; 01 bình và bếp gas; 05 tủ cá cảnh; 01 máy tính và dàn amly nghe nhạc và loa; Lịch vạn niên và vách phòng ngủ; 01 cầu thang inox; Bồn nước nhà tắm; 01 quạt hơi nước hiệu Lyphan; 03 gốc mai và giàn hoa lan; 02 cái quạt gió; 01 đồ để dép và cổng hàng rào; toàn bộ đồ vật dụng trong nhà.

Tất cả các tài sản này giữa ông H và ông M đã thỏa thuận mua bán 110.000.000 đồng, ông H đã giao đủ tiền cho ông M, ông H cũng đã nhận các tài sản này để sử dụng. Hiện nay không yêu cầu giải quyết, ông H xin rút lại yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán đối với các tài sản trong nhà. Ông Lê Minh H xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của ông H. Ông H, ông M, bà L không phải chịu án phí đối với yêu cầu đã đình chỉ xét xử.

[7]. Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/02/2014 giữa ông Lê Minh H với ông Nguyễn Hoàng M, bà Đỗ Thị Hương L vô hiệu theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005 nên hợp đồng không có giá trị pháp lý kể từ thời điểm giao kết, cho dù hợp đồng đã được thực hiện trên thực tế hay chưa. Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Đối với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông M là 300.000.000 đồng, ông M đã nhận đủ tiền từ ông H. Nhưng theo giá mà Hội đồng định giá đã định thì nhà và đất với giá 179.888.000 đồng. Như vậy, giá chuyển nhượng giữa hai bên đã cao hơn giá mà Hội đồng định giá đã định nên không có thiệt hại chênh lệch giá trị đất. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào giá chuyển nhượng thực tế giữa ông H với ông M làm cơ sở giải quyết vụ án. Ông M đã nhận của ông H 300.000.000 đồng, do đó ông M có nghĩa vụ trả lại cho ông H 300.000.000 đồng.

[8]. Đối với số tiền định giá tài sản 1.000.000 đồng, chi phí đo đạc 84.727 đồng ông Lê Minh H đã tạm ứng, do hợp đồng bị vô hiệu, các bên đều có lỗi như nhau nên mỗi bên phải chịu 50% chi phí này. Ông H đã nộp xong nên ông M có nghĩa vụ hoàn lại cho ông H chi phí này.

[9]. Về án phí, căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, ông Nguyễn Hoàng M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 40, 147, 228, 244, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 127, 128, 137, 138, 297, 689 Bộ luật dân sự năm 2005;

Điều 106, 127 Luật đất đai năm 2003;

Điều 91, 93 Luật nhà ở năm 2005;

Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/02/2014 giữa ông Lê Minh H với ông Nguyễn Hoàng M, Bà Đỗ Thị Hương L vô hiệu.

[2]. Ông Nguyễn Hoàng M có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Minh H 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

[3]. Ông Lê Minh H có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Hoàng M diện tích 52m^2 đất thể hiện tại các mốc điểm 2, 3, 4, 5 và căn nhà diện tích 31m^2 thể hiện tại các mốc điểm 9, 10, 11, 4, 5, 6, 7 theo sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 18/8/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện C.

[4]. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Lê Minh H đối với yêu cầu bà Đỗ Thị Hương L cùng liên đới với ông Nguyễn Hoàng M trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

[5]. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Lê Minh H đối với yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán các tài sản gồm: Nguyên bộ tivi – đầu đỉa, âm ly, thùng bas; 01 tủ lạnh hiệu SHAL; 01 máy giặt hiệu TOSHIBA; 01 tủ thờ; 01 bộ bàn; 01 tủ áo; 01 tủ trang điểm; 02 phích lọc nước; 01 ổn áp; 01 bình và bếp gas; 05 tủ cá cảnh; 01 máy tính và dàn amly nghe nhạc và loa; Lịch vạn niên và vách phòng ngủ; 01 cầu thang inox; Bồn nước nhà tắm; 01 quạt hơi nước hiệu Lyphan; 03 gốc mai và giàn hoa lan; 02 cái quạt gió; 01 đồ để dép và cổng hàng rào; toàn bộ đồ vật dụng trong nhà.

[6]. Chi phí đo đạc, định giá tài sản: Ông Lê Minh H phải chịu chi phí định giá tài sản 500.000 (năm trăm nghìn) đồng, chi phí đo đạc 42.363,5 (bốn mươi hai nghìn ba trăm sáu mươi ba phẩy năm) đồng (ông H đã nộp đủ).

Ông Nguyễn Hoàng M hoàn lại cho Ông Lê Minh H chi phí định giá tài sản 500.000 (năm trăm nghìn) đồng, chi phí đo đạc 42.363,5 (bốn mươi hai nghìn ba trăm sáu mươi ba phẩy năm) đồng.

[7]. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Hoàng M phải chịu 200.000 (hai trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Minh H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 7.500.000 (bảy triệu năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0004059 ngày 22/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với 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 khoản 2 Điều 468 bộ luật Dân sự năm 2015.

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 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu./.

TM . HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)

Nguyễn Thành Tới