

Bản án số: 03/2021/DS - ST

Ngày: 31/5/2021

*V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất
(nghĩa vụ giao đất và nhà trên đất).*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MAI CHÂU, TỈNH HÒA BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thanh Tùng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hà Bá Khiên;

2. Bà Phạm Thị Lan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Khả Thị Thanh Loan – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mai Châu, tỉnh Hòa Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mai Châu tham gia phiên tòa: Ông Bùi Văn Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mai Châu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2021/TLST - DS ngày 14 tháng 01 năm 2021 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (nghĩa vụ giao đất và nhà trên đất) theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2021/QĐXXST - ST ngày 13 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Anh Nguyễn Hoàng Ch, sinh năm 1985; nơi cư trú: Xóm N, xã Ch, huyện Mai Châu, tỉnh Hòa Bình. Có mặt.

- Chị Bùi Thị Ngọc A, sinh năm 1992; nơi cư trú: Xóm N, xã Ch, huyện M, tỉnh Hòa Bình. Vắng mặt. Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng là anh Nguyễn Hoàng Ch, theo giấy ủy quyền ngày 26/4/2021.

Bị đơn:

- Bà Khả Thị Th, sinh năm 1967; nơi cư trú: Xóm M, xã Ch, huyện M, tỉnh Hòa Bình. Có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Dương Lê Ước A - Luật sư, Công ty Luật hợp danh Đ. Địa chỉ: Phòng 12A, Chung cư V. Số x, đường T, quận C, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 30/12/2020, Bản khai, các tài liệu khác và tại phiên tòa nguyên đơn là anh Nguyễn Hoàng Ch và chị Bùi Thị Ngọc A đã trình bày:

Ngày 13/02/2020 anh Nguyễn Hoàng Ch và chị Bùi Thị Ngọc A có thỏa thuận với bà Khả Thị Th về việc bà Th chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 40, Tờ bản đồ số 268 401 - 6 - b (Tờ bản đồ số 18, địa chỉ thửa đất tại xóm M, xã Ch, huyện M, tỉnh Hòa Bình, diện tích 123,4 m², hình thức sử dụng riêng, thời hạn sử dụng: Lâu dài. Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mai Châu theo đúng quy định của pháp luật. Hai bên đã thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng, bao gồm cả ngôi nhà xây trên thửa đất này. Ngày 10/6/2020, anh Ch và chị Ngọc A đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mai Châu xác nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN 01567 là đã được bà Khả Thị Th chuyển nhượng cho thửa đất nêu trên.

Do bà Khả Thị Th không có chỗ ở nên vợ chồng anh Ch thỏa thuận tiếp tục cho gia đình bà Th ở đến hết ngày 24/9/2020. Hết thời gian trên bà Th bàn giao quyền sử dụng đất nhưng quá thời hạn nêu trên, mặc dù vợ chồng anh Ch đã nhiều lần đến đề nghị giao đất, nhà trên đất nhưng bà Th không thực hiện theo đúng như thỏa thuận. Lý do bà Th đưa ra là bà không thực hiện việc chuyển nhượng đất và nhà xây trên đất, mà cho rằng số tiền 1.800.000.000 đồng nêu trên là tiền bà Th vay vợ chồng anh Ch chứ không phải là tiền nhận do chuyển nhượng đất, nhà trên đất.

Anh Nguyễn Hoàng Ch và chị Bùi Thị Ngọc A yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Mai Châu giải quyết buộc bà Khả Thị Th thực hiện theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao lại quyền sử dụng thửa đất và sở hữu nhà nêu trên cho vợ chồng anh Ch. Tuy hợp đồng không ghi nhà trên đất nhưng các bên đều hiểu là có cả tài sản là nhà trên đất.

Trong quá trình giải quyết, vợ chồng anh Ch có ý kiến tại Bản khai ngày 27/4/2021: Nay bà Th thể hiện không tự nguyện trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất mà cho rằng số tiền 1.800.000.000 đồng ghi trong hợp đồng là tiền bà Th vay vợ chồng anh Ch chứ không phải là tiền nhận do chuyển nhượng đất, nhà trên đất. Bà Th không tự nguyện trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất vợ chồng anh Ch cũng không ép buộc. Như vậy việc chuyển nhượng không có sự tự nguyện. Do vậy anh Ch và chị Ngọc Anh đề nghị Tòa tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th và vợ chồng anh Ch vô hiệu. Do các bên chưa giao nhận gì cho nhau nên không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Anh Ch có trách nhiệm đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng anh Ch đã được cấp đối với thửa đất hai bên chuyển nhượng nêu trên.

Tại Bản tự khai, Biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, bị đơn Khả Thị Th trình bày:

Vào ngày 13/02/2020 bà Khả Thị Th có vay của anh Nguyễn Hoàng Ch số tiền 1.800.000.000 đồng. Bà Th có viết giấy vay, có người làm chứng là anh Ngô Bá Tr, sinh năm 1975, nơi cư trú: Tổ x, B, U, Quảng Ninh và con trai là Lương Quang H,

sinh năm 1993, nơi cư trú: Xóm M, xã Ch, huyện M, tỉnh Hòa Bình, có chữ ký của bà Th. Khi vay 2 bên thỏa thuận thời hạn vay từ ngày 13/02/2020 đến ngày 13/8/2020 là ngày phải trả. Trong giấy vay nợ không thỏa thuận về lãi, thực tế đến thời điểm này, bà Th đã trả cho anh Nguyễn Hoàng Ch 218.000.000 đồng tiền lãi, số tiền gốc vẫn còn nợ là 1.800.000.000 đồng. Đến ngày 13/8/2020 là hạn trả nợ cuối cùng tiền gốc nhưng do điều kiện khó khăn trong việc làm ăn nên đến nay chưa trả được tiền gốc cho anh Ch và cũng vì lý do này nên anh Ch đã tự ý lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nêu trên. Bà Th không đồng ý chuyển nhượng, không có sự tự nguyện chuyển nhượng, không được thỏa thuận gì về nội dung của Hợp đồng.

Bà Th không công nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với số tiền là 1.800.000.000 đồng mà chỉ công nhận có vay anh Ch số tiền 1.800.000.000 đồng tiền gốc như đã nêu trên. Do đó yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản là nhà giữa bà Khả Thị Th và vợ chồng anh Ch vô hiệu. Tuy hợp đồng không ghi nhà trên đất nhưng thực tế là trên thửa đất có ngôi nhà xây 03 tầng. Do hai bên chưa giao nhận gì cho nhau nên không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Sau này kết quả giải quyết của Tòa án có hiệu lực, anh Ch có nghĩa vụ đề nghị cơ quan có thẩm quyền hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Nguyễn Hoàng Ch và vợ là Bùi Thị Ngọc A đối với quyền sử dụng đất của bà Th nêu trên.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mai Châu phát biểu quan điểm về vụ án như sau:

- Qua kiểm sát quá trình giải quyết vụ án thấy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Mai Châu, là loại tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (nghĩa vụ giao đất và nhà trên đất). Quá trình giải quyết Tòa án nhân dân huyện Mai Châu đã thụ lý, thu thập các tài liệu chứng cứ, giải quyết vụ án theo đúng trình tự thủ tục quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ các quy định có liên quan của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ý kiến về giải quyết vụ án: Qua ý kiến trình bày của các bên đương sự, các chứng cứ mà đương sự đã cung cấp được xem xét tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhận thấy tại đơn khởi kiện, anh Nguyễn Hoàng Ch, chị Bùi Thị Ngọc A yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Khả Thị Th thực hiện theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao lại quyền sử dụng thửa đất và sở hữu nhà cho anh Ch và chị Ngọc A. Hợp đồng không ghi có tài sản trên đất nhưng trên thửa đất có tài sản trên đất là nhà xây 03 tầng. Trong quá trình giải quyết, bà Khả Thị Th trình bày không đồng ý chuyển nhượng, không có sự tự nguyện chuyển nhượng, không được thỏa thuận gì về nội dung của Hợp đồng, anh Ch và chị Ngọc A thay đổi ý kiến do cũng nhận thấy việc chuyển nhượng là không có sự tự nguyện, do đó cả nguyên đơn và bị đơn đều có ý kiến yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa bà Khả Thị Th và vợ chồng anh Ch

vô hiệu. Các bên đều có ý kiến thỏa thuận sau khi bản án có hiệu anh Ch, chị A có nghĩa vụ đề nghị cơ quan có thẩm quyền khôi phục lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà Khả Thị Th, ngoài ra hai bên chưa giao nhận gì cho nhau nên không yêu cầu giải quyết các nội dung khác liên quan đến hậu quả hợp của đồng vô hiệu. Viện kiểm sát nhận thấy ý kiến của nguyên đơn và bị đơn là phù hợp với nhau và phù hợp với quy định của pháp luật, cần chấp nhận.

Ngoài ra đề nghị xem xét giải quyết các vấn đề cần giải quyết khác trong vụ án đúng quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Mai Châu theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là loại tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (nghĩa vụ giao đất và nhà trên đất).

[3] Về việc giao nộp chứng cứ: Các đương sự trong vụ án đã đề cập và giao cho nhau các chứng cứ theo yêu cầu, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, bị đơn đã được cung cấp các tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của mình.

[4] Về hòa giải: Nguyên đơn anh Nguyễn Hoàng Ch và vợ là chị Bùi Thị Ngọc A có yêu cầu không tiến hành hòa giải nên Tòa án đã căn cứ vào khoản 4 Điều 207 Bộ luật tố tụng dân sự, không tiến hành hòa giải.

[5] Về việc vắng mặt người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Dương Lê Ước A: Tại phiên tòa, bị đơn bà Khả Thị Th có ý kiến không đề nghị hoãn phiên tòa, bà Th tự bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của mình, không cần sự có mặt của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là Luật sư Dương Lê Ước A. Đây là quyền của đương sự theo quy định tại khoản 13 Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự, cần chấp nhận. Nguyên đơn, đại diện Viện kiểm sát không yêu cầu Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa.

[6] Đối với yêu cầu của nguyên đơn: Tại đơn khởi kiện, các nguyên đơn là vợ chồng anh Nguyễn Hoàng Ch và chị Bùi Thị Ngọc A yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Khả Thị Th thực hiện theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao lại quyền sử dụng thửa đất và tài sản là nhà trên đất cho vợ chồng anh Ch. Tuy nhiên quá trình giải quyết và tại phiên tòa, vợ chồng anh Ch thông qua việc ủy quyền của chị Bùi Thị Ngọc A cho anh Ch. Anh Ch nhận thấy bà Khả Thị Th trình bày, thể hiện việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là không tự nguyện và cho rằng số tiền 1.800.000.000 đồng là tiền vay nợ giữa bà Th và anh Ch chứ không phải là số tiền thanh toán nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy anh Ch đã thay đổi ý kiến, đồng ý với ý kiến của bà Th và cũng yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất vô hiệu.

[7] Đối với yêu cầu của bị đơn: Bà Khả Thị Th đã có ý kiến trình bày không đồng ý chuyển nhượng, không có sự tự nguyện chuyển nhượng, không được thỏa thuận gì về nội dung của Hợp đồng, số tiền 1.800.000.000 đồng là tiền vay nợ giữa bà Th và anh Ch chứ không phải là số tiền thanh toán nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đã yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất vô hiệu.

Như vậy, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, anh Nguyễn Hoàng Ch và bà Khả Thị Th đã công nhận với nhau là không có sự tự nguyện trong việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất và số tiền 1.800.000.000 đồng là tiền vay nợ giữa bà Th và anh Ch chứ không phải là số tiền thanh toán nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Và cũng do vậy anh Nguyễn Hoàng Ch và bà Khả Thị Th đều yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất vô hiệu, nên Tòa án xét thấy không cần tiến hành đối chất và giám định chữ ký trong hợp đồng, thuộc trường hợp không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự và như vậy xét thấy không cần triệu tập những người khác tham gia tố tụng.

Từ các căn cứ nêu trên cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa bà Khả Thị Th và anh Nguyễn Hoàng Ch, chị Bùi Thị Ngọc A là vô hiệu. Căn cứ vào Điều 122, 117 Bộ luật Dân sự.

[8] Về hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: Các bên đều có ý kiến thỏa thuận sau khi bản án có hiệu anh Ch, chị A có nghĩa vụ đề nghị cơ quan có thẩm quyền khôi phục lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà Khả Thị Th, ngoài ra hai bên đều thừa nhận chưa giao nhận gì cho nhau nên không yêu cầu giải quyết các nội dung khác về hậu quả hợp của đồng vô hiệu. Căn cứ vào Điều 131 Bộ luật Dân sự.

[9] Về án phí: Anh Nguyễn Hoàng Ch tự nguyện nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, cần được chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[10] Về quyền kháng cáo: Căn cứ vào Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 117, Điều 131 Bộ luật Dân sự; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa bà Khả Thị Th và anh Nguyễn Hoàng Ch, chị Bùi Thị Ngọc A đối với thửa đất số 40, Tờ bản đồ số 268 401 - 6 - b (Tờ bản đồ số 18), địa chỉ thửa đất tại xóm M, xã Ch, huyện M, tỉnh Hòa Bình, diện tích 123,4 m², hình thức sử dụng riêng, mục đích

sử dụng: Đất ở lâu dài, thời hạn sử dụng: Lâu dài, theo theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01567 do Ủy ban nhân dân huyện Mai Châu cấp ngày 07/9/2018 là vô hiệu. Theo sự thỏa thuận của anh Anh Nguyễn Hoàng Ch và bà Khả Thị Th thì, anh Nguyễn Hoàng Ch chị Bùi Thị Ngọc A có nghĩa vụ đề nghị cơ quan có thẩm quyền khôi phục lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà Khả Thị Th.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Hoàng Ch nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007390 ngày 14/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mai Châu. Anh Nguyễn Hoàng Ch đã nộp đủ án phí.

3. Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án các đương sự có quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình để xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh HB ;
- VKSND tỉnh HB;
- VKSND huyện MC;
- THA dân sự;
- UBND xã Ch;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM - HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(đã ký)

Phạm Thanh Tùng