TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHƯỚC LONG – TỈNH BẠC LIÊU	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 38/2019/DS -ST
Ngày: 15-10-2019
"V/v Tranh chấp hợp đồng
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHƯỚC LONG - TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Huỳnh Tố Hiền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Hoàng Diệu
2. Bà Nguyễn Hồng Lành

- Thư ký phiên tòa: Ông Tạ Văn Cung- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phước Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phước Long *tham gia phiên tòa*: Bà Đoàn Vũ Loan – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phước Long, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 29/2019/TLST – DS Ngày 26 tháng 02 năm 2019 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 185/2019/QĐXX-ST Ngày 26 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

Đồng nguyên đơn: Ông Phan Thanh L, sinh năm 1973
Bà Nguyễn Hồng Ng, sinh năm 1972
Địa chỉ: ấp A, xã V, huyện Ph, tỉnh B
Người đại diện theo ủy quyền: Anh Trần Quốc B, sinh năm 1991
Địa chỉ: ấp Ph, xã L, huyện H, tỉnh B
Đồng bị đơn: Ông Trương Văn Mười B, sinh năm 1975;
Bà Phan Thị Th, sinh năm 1976
Cùng địa chỉ: ấp M, xã V, huyện Ph, tỉnh B.

- Anh Trần Quốc B, ông Trương Văn Mười B có mặt;
- Bà Phan Thị Th vắng mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình xét xử người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Hồng Ng, ông Phan Thanh L trình bày: Vào năm 2017 thì ông Mười B và

bà Phan Thị Th có nợ tiền hụi của bà Nguyễn Hồng Ng số tiền 31.000.000 đồng, nợ tiền hụi của bà Nguyễn Thị M số tiền 67.000.000đ, nợ tiền hụi của bà Huỳnh Thị C số tiền 31.000.000đ. Do không có tiền trả nợ nên vào ngày 04/2/2018 vợ chồng ông Mười B và bà Th có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Ng, bà M, bà C chung một phần đất có diện tích chiều Ngng 20m, chiều dài 44m, với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng để trừ số tiền nợ hụi mà vợ chồng ông Mười B nợ tiền hụi của bà Ng, bà M, bà C. Do số tiền nợ là 191.000.000 đồng nên bà M mới đưa thêm 9.000.000 đồng là đủ 200.000.000 đồng. Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất chung và tính theo tỷ lệ tiền thiếu của mỗi người, được bà Ng, bà M, bà Ng thống nhất. Khi chuyển nhượng có làm giấy tay thể hiện nội dung trên ông Mười B, bà Th thống nhất và ký tên. Tuy nhiên sau khi chuyển nhượng đất thì ông Mười B, bà Th không giao đất và không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng cho bà Ng, bà M, bà C. Nay bà Ng, ông L yêu cầu hủy giao dịch chuyển nhượng trên và yêu cầu ông Mười B, bà Th trả lại tiền chuyển nhượng đất số tiền 31.000.000 đồng.

Theo bị đơn ông Trương Văn Mười B trình bày: Do khoảng năm 2016-2017 vợ ông là bà Phan Thị Th có nợ tiền hụi bà Ng, ông L số tiền là 31.000.000 đồng, thiếu bà C, ông Giảng số tiền là 93.000.000 đồng, thiếu bà M, ông Tửng số tiền 67.000.000 đồng, tổng cộng là 191.000.000 đồng, do vợ chồng không có khả năng thanh toán nên ngày 04/2/2018 vợ chồng ông có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Ng, bà M, bà C phần đất có diện tích chiều Ngng 20m, chiều dài 44m, với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng để trừ nợ, do số tiền nợ tổng cộng là 191.000.000 đồng nên bà M mới đưa thêm 9.000.000 đồng là đủ 200.000.000 đồng. Việc thỏa thuận chuyển nhượng là để trừ nợ nên vợ chồng ông không có giao đất hay làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà Ng, bà M, bà C. Nay bà Ng yêu cầu hủy giao dịch chuyển nhượng trên thì ông đồng ý, tuy nhiên số tiền nợ là nợ riêng của bà Th, vì trước khi ly hôn thì vợ chồng ông thỏa thuận nợ chung của vợ chồng ông thì bà Th có trách nhiệm trả nợ hụi cho những người này, còn ông thì trả nợ Ngân hàng và nợ ngoài khoảng hơn 600.000.000 đồng, nên đây là nợ riêng của bà Th. Từ đó ông không đồng ý cùng bà Th trả nợ trên.

Đồng bị đơn bà Phan Thị Th trình bày: Do vợ chồng bà có nợ tiền hụi của hụi bà Ng, ông L số tiền là 31.000.000đồng, thiếu bà C, ông Giảng số tiền là 93.000.000 đồng, thiếu bà M, ông Tửng số tiền 67.000.000 đồng, nên vào ngày 04/02/2018 bà có ký vào giấy tay do ông Mười B viết đề giấy sang đất ngày 04/02/2018 để trừ nợ hụi, nội dung bà và ông Mười B có sang phần đất chiều Ngng 20m, chiều dài 44m tại ấp Mỹ 2A cho chị M với số tiền 76.000.000 đồng, sang cho chị Ng với số tiền 31.000.000 đồng, sang cho chị C số tiền 93.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng. Giấy tay này do ông Mười B viết sẵn và bà ký tên, mục đích chuyển nhượng đất để trừ tiền hụi nợ chung của vợ chồng. Vợ chồng bà đã thống nhất chuyển nhượng đất để trừ nợ, mặc khác khi ly hôn vợ chồng bà thỏa thuận về tài sản chung và nợ chung cho ông Mười B hưởng toàn bộ tài sản chung (sau khi đã trừ ra phần đất đã chuyển nhượng) thì ông Mười B có trách nhiệm trả toàn bộ nợ chung, nên đây là nợ riêng của ông Mười B nên bà không đồng ý trả số nợ trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phước Long phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án đã tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật. Về các đương sự trong vụ án các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, tuy nhiên bị đơn chưa chấp hành khoản 15, 16 Điều 70 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án đề nghị: Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các đương sự không lập thành hợp đồng theo mẫu quy định, không thể hiện rỏ chuyển nhượng cho từng người diện tích bao nhiêu. Mặc khác, sau khi thỏa thuận chuyển nhượng cũng không tiến hành giao nhận đất, không thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy định, từ đó mà giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm về hình thức và nội dung của hợp đồng, các đương sự thống nhất hủy giao dịch chuyển nhượng trên. Vì vậy căn cứ Điều 122 của Bộ luật dân sự, tuyên bố giao dịch chuyển nhượng giữa bà Ng với ông Mười B, bà Th vô hiệu một phần. Khi giao dịch vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, do ông Mười B, bà Th chưa giao đất cho bà Ng nên không buộc bà Ng giao trả đất cho ông Mười B, bà Th. Đối với số tiền 31.000.000đ là nợ hụi của ông Mười B và bà Th nợ ông L, bà Ng, không phải là số tiền trong giao dịch chuyển nhượng đất. Do đó không buộc ông Mười B, bà Th trả cho bà Ng trong vụ án này. Từ đó chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông L, bà Ng. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 04/2/2018 giữa bà Ng với ông Mười B, bà Th vô hiệu một phần.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngày 21 tháng 02 năm 2019 bà Nguyễn Hồng Ng, ông Phan Thanh L có đơn khởi kiện yêu cầu ông Trương Văn Mười B và bà Phan Thị Th yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tiền chuyển nhượng số tiền 31.000.000 đồng. Do đó đây là quan hệ tranh chấp dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu. Bà Phan Thị Th đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng không có mặt tại phiên tòa; Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vụ án vắng mặt đối với bà Th.

[2] Về nội dung vụ án xét thấy: Anh Trần Quốc B là người đại diện theo ủy quyền của bà Ng, ông L và ông Mười B, bà Th thống nhất: Vào năm 2017 thì ông Mười B và bà Phan Thị Th có nợ tiền hụi của bà Nguyễn Hồng Ng số tiền 31.000.000đồng, nợ tiền hụi của bà Nguyễn Thị M số tiền 67.000.000đ, nợ tiền hụi của bà Huỳnh Thị C số tiền 93.000.000đ. Do không có tiền trả nợ nên vào ngày 04/2/2018 vợ chồng ông Mười B và bà Th có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Ng, bà M, bà C chung một phần đất có diện tích chiều Ngng 20m, chiều dài 44m, với giá

chuyển nhượng 01 mét chiều Ngng là 10.000.000 đồng, 20m giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng để trừ số tiền nợ hụi mà vợ chồng ông Mười B nợ tiền hụi của bà Ng, bà M, bà C. Tiền chuyển nhượng đất được thỏa thuận trừ vào tiền nợ hụi mà vợ chồng ông Mười B, bà Th thiếu nợ của bà Ng, bà M, bà C. Việc thỏa thuận chuyển nhượng có lập "Giấy sang đất" lập ngày 04/02/2018, do ông Mười B viết thể hiện nội dung trên và sau đó các bên cùng ký tên. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông Mười B không giao phần đất trên, không thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà Ng, bà M, bà C. Quá trình làm việc các bên thống nhất hủy giao dịch chuyển nhượng trên.

[3] Xét thấy giao dịch chuyển nhượng đất của các bên chỉ lập giấy tay, chưa thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất, chưa giao đất, nay các bên thống nhất hủy giao dịch chuyển nhượng trên. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đương sự đã vi phạm về hình thức hợp đồng, các đương sự thống nhất hủy giao dịch chuyển nhượng trên. Vì vậy căn cứ Điều 122 của Bộ luật dân sự, tuyên bố giao dịch chuyển nhượng giữa bà Ng với ông Mười B, bà Th tại " Giấy sang đất" ngày 04/02/2018 vô hiệu một phần. Khi giao dịch vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, do ông Mười B, bà Th chưa giao đất cho bà Ng nên không buộc bà Ng giao trả đất cho ông Mười B, bà Th. Đối với số tiền chuyển nhượng đất thì thì mặc dù bà Ng không giao số tiền 31.000.000 đồng, tuy nhiên tại thời điểm chuyển nhượng các đương sự thống nhất thỏa thuận số tiền chuyển nhương đất được trừ với số tiền nợ hụi mà ông Mười B, bà Th đã thiếu, việc thỏa thuận này là tự nguyện, không có ai ép buộc ông Mười B và bà Th. Từ đó cần xác định số tiền nợ hụi 31.000.000 đồng mà ông Mười B, bà Th nợ bà Ng là tiền chuyển nhượng đất. Từ đó buộc bên chuyển nhượng hoàn trả lại cho bên nhận chuyển nhượng số tiền chuyển nhượng đất trên. Các bên thống nhất do chưa giao đất nên các đương sự không yêu cầu bồi Th thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu.

[4] Tuy nhiên đối với số tiền chuyển nhượng đất thì ông Mười B xác định, khi ông và bà Th ly hôn thì đã tự thỏa thuận là bà Th có trách nhiệm trả nợ cho bà Ng, còn ông có trách nhiệm trả khoản nợ chung khác của vợ chồng ông, còn theo bà Th xác định khi vợ chồng bà ly hôn thì toàn bộ tài sản trong gia đình đã để lại cho ông Mười B, và ông Mười B có trách nhiệm trả nợ chung của vợ chồng; Xét thấy tại bản án số 31/2018/HNGĐ-ST ngày 08/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long giải quyết yêu cầu ly hôn giữa ông Mười B và bà Th thì không giải quyết về phần tài sản chung, do các đương sự yêu cầu tự thỏa thuận. Việc ông Mười B, bà Th trình bày việc thỏa thuận phân chia tài sản chung và nợ chung không có lập giấy tờ, chỉ thỏa thuận miệng, không được cơ quan chức năng công nhận, từ đó không có giá trị pháp lý. Ông Mười B và bà Th đều xác định đây là nợ chung trước khi ông Mười B và bà Th ly hôn. Từ đó buộc ông Mười B và bà Th mỗi người có trách nhiệm trả tiền chuyển nhượng đất cho bà Ng và ông L số tiền 15.500.000 đồng.

[5] Chi phí thông báo tìm kiếm bà Th số tiền 2.422.000 đồng, do bà Ng, ông L chịu. Bà Ng, ông L đã nộp tạm ứng số tiền 3.000.000 đồng, được hoàn lại số tiền 578.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Án phí đối với hợp đồng vô hiệu là 300.000 đồng, ông Mười B phải nộp 150.000 đồng, bà Th phải nộp 150.000 đồng.

Từ những nhận định trên xét đề nghị của đại viện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phước Long về nội dung giải quyết vụ án là có căn cứ nên được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng các Điều 26, 34, 35, 157, 161, 217, 227, 228, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 117, 119, 122, 129, 130 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 bà Nguyễn Hồng Ng, ông Phan Thanh L đối với ông Trương Văn Mười B, bà Phan Thị Th yêu cầu hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại "Giấy sang đất" được lập ngày 04/02/2018 đối với nội dung giao dịch chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Hồng Ng và ông Trương Văn Mười B, bà Phan Thị Th.

2. Buộc ông Trương Văn Mười B có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Hồng Ng, ông Phan Thanh L số tiền chuyển nhượng đất là 15.500.000 đồng.

3. Buộc bà Phan Thị Th có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Hồng Ng, ông Phan Thanh L số tiền chuyển nhượng đất là 15.500.000 đồng.

4. 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 các 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.

5. Chi phí thông báo tìm kiếm bà Th số tiền 2.422.000 đồng, do bà Ng, ông L chịu. Bà Ng, ông L đã nộp tạm ứng số tiền 3.000.000 đồng, được hoàn lại số tiền 578.000 đồng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Mười B phải nộp 150.000 đồng, bà Th phải nộp 150.000 đồng. Bà Ng, ông L đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng lai thu tiền số 0013864 ngày 26/02/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phước Long được hoàn lại.

7. Trường hợp bản án, quyết định 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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án theo Điều 6; quyền và nghĩa vụ theo các Điều 7, 7a, 7b; tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo Điều 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.

8. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự không có mặt thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
đã ký

Hồ Huỳnh Tố Hiền

***Nơi nhận*:**
- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện Phước Long;
- Chi cục THADS huyện Phước Long;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.