

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 25 /2019/DS-ST
Ngày: 04/7/2019
V/v tranh chấp liên quan
đến tài sản bị cưỡng chế để
thi hành án

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Linh.

2. ông Hoàng Đình Ngân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đàm Nguyên Phượng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện C. Tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huệ Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 358/2018/TLST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2018 về việc “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2019/QĐXX-ST ngày 04 tháng 6 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông T, sinh năm 1963; Địa chỉ: Tổ 19, hẻm 6/6, ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh; Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà T, sinh năm 1984; Địa chỉ: Tổ 6, ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh; Có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà V, sinh năm 1971; Địa chỉ: Tổ 19, hẻm 6/6, ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh. “Vắng mặt”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 21/11/2018; Quá trình cung cấp chứng cứ và lời trình bày của ông T tại phiên tòa:*

Ngày 16-9-2016 âm lịch, bà T có vay của ông số tiền 150.000.000 đồng để cất nhà lãi suất 1%/tháng, không làm giấy tờ, đã trả lãi 2 tháng.

Ngày 20-11-2016 âm lịch bà T vay thêm 100.000.000 đồng .Tổng cộng hai lần vay số tiền 250.000.000 đồng, làm chung một giấy nhận nợ. Bà T hứa trong vòng 36 tháng sẽ trả hết số tiền trên, bà T nói sẽ đưa QSDĐ cho ông, để làm tin nhưng chưa giao.

Ngày 30-11-2016, bà T yêu cầu vay thêm 50.000.000 đồng, ông không đồng ý, nên bà T nói bán lại cho ông phần đất 130m² và nhà trên cho ông với giá là 300.000.000 đồng. Bà T có viết cho ông một giấy cam kết, ông giao thêm cho bà T 50.000.000 đồng. Ông đồng ý cho bà T ở trên nhà và đất đến hết năm 2018 mới lấy lại. Bà T giao QSDĐ cho ông giữ.

Ngày 01-3-2018 hai bên đến Phòng công chứng L làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, nhưng chỉ ghi giá chuyển nhượng nhà đất là 50.000.000 đồng. Sau khi công chứng xong hợp đồng ông mang hồ sơ đến UBND xã A để làm tiếp thủ tục thì địa chính xã nói phần đất này của bà T đang bị thưa kiện ở Tòa án gì đó, nên không sang nhượng được, nên hồ sơ lưu giữ tại Ủy ban xã A. Từ lúc ông cho bà T mượn tiền đến khi hai bên đi làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ông không biết việc bà T thiếu tiền của ai. Sau một thời gian, Chi cục thi hành án dân sự huyện C cưỡng chế nhà đất này của ông.

Ông không đồng ý nên khởi kiện tại Tòa án yêu cầu bà T làm thủ tục sang nhượng phần đất, nhà trên cho ông. Nếu Tòa án xử hủy hợp đồng buộc ông phải trả lại nhà và đất cho bà T thì yêu cầu bà T phải bồi thường chênh lệch về giá đất, nhà cho ông. Hiện nay ông vẫn cho bà T ở nhờ nên không tu sửa gì thêm. Hội đồng đã thẩm định, định giá tài sản ông thống nhất giá. Ông tự nguyện chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản.

Tại phiên tòa ông T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

** Bà V là vợ ông T, thống nhất yêu cầu của ông T và không bổ sung gì thêm, bà có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.*

** Bị đơn: Bà T trình bày:* Bà thống nhất lời trình bày của ông T về số tiền vay nợ ban đầu và thỏa thuận việc chuyển nhượng nhà đất như ông T trình bày là đúng. Bà đồng ý và làm giấy tay cam kết ngày 30/11/2016 nội dung, chuyển nhượng diện tích 130m² thuộc thửa 457, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh cho ông T với giá là 300.000.000 đồng, với điều kiện ông T phải cho bà ở tạm lại căn nhà đến hết năm 2018 âm lịch. Ông T đồng ý nên bà giao giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T, nhưng do hai bên tin tưởng lẫn nhau nên chưa đi làm thủ tục sang nhượng đất được.

Đến ngày 01-3-2018 hai bên đã đến phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, nhưng chỉ ghi giá chuyển nhượng nhà đất là 50.000.000 đồng. Sau khi hợp đồng công chứng xong, ông T mang hồ sơ đến UBND xã A làm tiếp thủ tục, nhưng do còn vay xóa đói giảm nghèo và địa chính xã nói phần đất này do bà đang bị thừa kiện ở Tòa án, nên không sang nhượng được. Sau đó Thi hành án mời làm việc, yêu cầu kê biên tài sản của bà, bà có nói với bên Thi hành án về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông T, Thi hành án mời ông T đến làm việc và ông T giao sổ đỏ cho Thi hành án.

Việc bà chuyển nhượng nhà, đất cho ông T là để khấu trừ nợ chứ không phải là tẩu tán tài sản. Bà không đồng ý việc Cơ quan thi hành án cưỡng chế nhà đất của bà. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có công chứng chứng thực ngày 01/3/2018 trước khi bản án của Tòa án xét xử nợ giữa bà Mai và bà, nên đây là tài sản của bà đã bán cho ông T rồi, Ngoài tài sản mà bà chuyển nhượng đất, nhà cho ông T thì chị không còn tài sản nào khác để thi hành án.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu làm thủ tục sang nhượng phần đất diện tích 130m² trên và căn nhà cấp 4 do bà đứng tên, bà đồng ý yêu cầu lưu thông hợp đồng chuyển nhượng đất, nhà giữa chị và anh T. Việc bà nợ bà M tại Thi hành án thì bà yêu cầu được trả dần, bà không đồng ý việc Cơ quan thi hành án cưỡng chế nhà đất của bà để trả nợ cho bà T.

Tại phiên tòa bà vẫn giữ nguyên yêu cầu lưu thông hợp đồng chuyển nhượng đất, nhà cho ông T; Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà mà xử hủy hợp đồng buộc ông T trả nhà đất lại cho bà, thì bà đồng ý trả tiền chênh lệch giá trị đất cho ông T.

* Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh trình bày:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo thủ tục tố tụng dân sự. Các đương sự tham gia tố tụng trong vụ án chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T; Đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T, bà V với bà T là vô hiệu; Buộc hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và giải quyết bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật.

Các đương sự phải chịu án án phí theo Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã 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 thủ tục tố tụng:

- Bà Bùi Thị V có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt bà V.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của ông T thấy rằng:

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T với chị T lập ngày 01/3/2018 với diện tích đất là 130m². Trên đất có xây một căn nhà cấp 4 và tài sản trên đất nhưng căn nhà trên không được ghi rõ trong hợp đồng chuyển nhượng. Về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi số tiền 50.000.000 đồng là có mâu thuẫn với giá chuyển nhượng thực tế mà 2 bên giao nhận là 300.000.000 đồng.

Căn cứ vào chứng cứ do ông T cung cấp thể hiện: Biên nhận vay tiền ngày 20-11-2016 âm lịch số tiền 250.000.000 đồng hứa trong vòng 36 tháng (tức là vào ngày 20/11/2019 âm lịch sẽ trả hết số tiền trên, nếu không trả thì anh T có quyền sử dụng đất, nhà).

Khi chưa hết thời hạn 36 tháng, do tại thời điểm này, bà M đã làm đơn kiện bà T tại ấp, quá trình áp hòa giải bà T không đến. Ngày 17/01/2018 bà M đã khởi kiện bà T tại Tòa án nhân dân huyện C; Trong thời gian Tòa án thụ lý, giải quyết việc vay nợ giữa bà M và bà T, bà T thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ cho ông T vào ngày 01/3/2018 nhằm mục đích tẩu tán tài sản, không chịu trả nợ cho bà M. Từ khi làm hợp đồng chuyển nhượng 01/3/2018 đến ngày 10/7/2018 hai bên vẫn không tiến hành kê khai đăng ký chuyển quyền sử dụng đất, và hai bên cũng chưa có việc bàn giao nhà, đất trên thực tế đất vẫn do bà T quản lý, sử dụng, hai bên thống nhất hết năm 2018 mới giao tài sản.

Căn cứ vào Bản án số 31/2018/QĐST-DS ngày 07/6/2018 Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh xét xử buộc bà T có nghĩa vụ trả cho bà M số tiền 114.000.000 đồng và bà T phải chịu 5.700.000 đồng tiền án phí. Bản án đã có hiệu lực pháp luật, bà M đã có đơn yêu cầu thi hành án, bà T không tự nguyện thi hành án và không còn tài sản nào khác để thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngoài phần đất, nhà đã chuyển nhượng cho ông T. Do đó, việc chị T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà V là nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ 3 nên giao dịch dân sự vô hiệu, vi phạm Điều 117, 122, 123, 124 BLDS 2015

Theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định: “Việc chuyển quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”; nhưng ông T, bà V và bà T chưa thực hiện được việc kê khai đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nên hợp đồng chuyển nhượng chưa phát sinh hiệu lực. Ngày 10/8/2018 chi cục THA huyện C kê biên cưỡng chế tài sản trên là đúng quy định.

Căn cứ vào các điều 117, 123, 124, 131, 500, 501, 503. Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188, Điều 203 Luật đất đai năm 2013, Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T bà V với chị T lập ngày 01/3/2018 đối với diện tích đất 130 m² đất và căn nhà là vô hiệu do giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ 3. Ông T, bà V, và bà T yêu cầu lưu thông hợp đồng là không được chấp nhận.

[2.2] Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu: Áp dụng Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, trả lại cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

- Buộc ông T, bà V trả lại diện tích đất trên cho bà T. Tuy nhiên nhà và đất cùng tài sản trên đất hiện nay vẫn do bà T đang quản lý, sử dụng nên bà được tiếp tục sử dụng đất và sở hữu tài sản vật kiến trúc trên đất.

- Buộc bà T trả lại cho ông T, bà V số tiền 300.000.000 đồng đã nhận của ông T.

-Về bồi thường thiệt hại: Căn cứ vào lời trình bày của bà T: Nếu tuyên bố hợp đồng vô hiệu buộc phải trả lại nhà đất cho ông T thì bà đồng ý trả tiền khoản tiền thiệt hại chênh lệch về giá đất cho ông T.

Do ông T chưa tu bổ gì thêm trên diện tích đất, nhà nên khoản thiệt hại được tính là khoản tiền chênh lệch về giá nhà, đất tại thời điểm chuyển nhượng là 300.000.000 đồng với giá thực tế hiện nay mà Hội đồng định giá đã định, là 321.864.000 đồng; Khoản tiền chênh lệch là 21.864.000 đồng; Do bà T là người có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu nên buộc bà T phải trả cho ông T, bà V số tiền trên là phù hợp với điểm c.3 tiểu mục 2.3 mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

[2.3] Về án phí: Căn cứ vào Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí

- Ông T, bà V phải chịu tiền án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu lưu thông hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ không được chấp nhận

- Bà T phải chịu án phí có giá ngạch là 5% trên tổng số tiền phải thanh toán cho ông T, bà V là 321.864.000 đồng thành tiền 16.093.000 đồng

[2.4] Về chi phí thẩm định, định giá: ông T tự nguyện chịu 1.400.000 đồng ghi nhận đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 122, 123, 124, 131, 500, 501, 503. Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí. Điểm c.3 tiểu mục 2.3 mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao,

1. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 949, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/3/2018 tại Văn phòng công chứng Trần Duy L giữa ông T, bà Bùi Thị V với bà T vô hiệu.

2. Tuyên xử về hậu quả hợp đồng vô hiệu:

-Bà T được tiếp tục sử dụng diện tích 130m² thuộc thửa 457, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh có giấy chứng nhận QSDĐ do bà T tên;

Tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng của bà T gồm: Một căn nhà cấp 4 B diện tích 90,75 m², Một mái che nền xi măng diện tích 19,25m²; Một bồn nước INooc, có chân; Trị giá toàn bộ tài sản 321.864.000 đồng

- Buộc bà T có có nghĩa vụ trả cho ông T, bà Bùi Thị V số tiền 300.000.000 đồng tiền chuyển nhượng QSDĐ và 21. 864.000 đồng. tiền chênh lệch về giá đất. Tổng cộng hai khoản là 321.864.000 đồng (Ba trăm hai mươi một triệu tám trăm sáu mươi bốn nghìn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông T, bà V phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) khấu trừ trong tiền tạm ứng án phí ông đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0019179 ngày 03/12/2018; Ông, bà đã nộp đủ tiền án phí.

Bà T phải chịu 16.093.000 đồng (Mười sáu triệu không trăm chín mươi ba nghìn đồng).

4. Chi phí tố tụng: Ông T tự nguyện chịu 1.400.000 đồng (Một triệu bốn trăm nghìn đồng) lệ phí thẩm định, định giá tài sản (ghi nhận đã nộp xong).

5. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên toà 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 tổng đạt hợp lệ.

6. 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án dân sự 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 Tây Ninh;
- VKSND huyện C;
- THADS huyện C;
- Lưu: Tập án;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm Phán – Chủ Toạ Phiên Tòa

Lê Thị Thu

Hội Thẩm Nhân Dân

Thẩm Phán – Chủ Tọa Phiên Tòa

Nguyễn Thị Kim Linh

Nguyễn Văn Ngân

Lê Thị Thu

