

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: **34/2018/DS-ST**
Ngày 27-4-2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài
sản gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Vọng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hiệp
2. Ông Đặng Minh Lý

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hiếu - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T tham gia phiên tòa: Ông Ngô Hoài Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương. Tòa án nhân dân thành phố T xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 31/2018/TLST-DS ngày 31 tháng 01 năm 2018 về việc “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 35/2018/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 3 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2018/QĐST-DS ngày 06 tháng 4 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phan Thị Lệ D, sinh năm 1967; cư trú tại: Số nhà 29, đường T, Tổ 4, Khu phố 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Ngô Việt N, sinh năm 1971; cư trú tại: Khu phố 4, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 12/3/2018); có đơn xin giải quyết vắng mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1963; vắng mặt.

2.2. Bà Nguyễn Thị Thanh P, sinh năm 1979; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Số nhà 21/1, Tổ 1, Khu phố 1, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Theo đơn khởi kiện ngày 23/11/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phan Thị Lệ D trình bày:

Ông Nguyễn Ngọc A, bà Nguyễn Thị Thanh P được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H14xxx ngày 04/8/2006 đối với diện tích đất 183m² tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đất thuộc thửa số 995, tờ bản đồ số 10 và căn nhà gắn liền với đất.

Ngày 02/12/2011, ông A và bà P thế chấp quyền sử dụng đất này để đảm bảo cho khoản vay 500.000.000 đồng tại Ngân hàng N - Phòng giao dịch T - Chi nhánh Bình Dương.

Sau nhiều lần đáo hạn nhưng vẫn không thanh toán được nợ. Nên ngày 31/7/2012, ông A và bà P muốn thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 183m² và tài sản gắn liền với đất trên cho bà Phan Thị Lệ D. Nhưng bà D đề nghị các bên cùng đến Ngân hàng N - Phòng giao dịch T - Chi nhánh Bình Dương để hỏi thủ tục giải chấp tài sản mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau. Sau khi thống nhất, cùng ngày thì phía Ngân hàng cung cấp thông tin là khoản nợ của ông A và bà P là 500.000.000 đồng tiền gốc và 40.000.000 đồng và đồng ý giải chấp tài sản này.

Chính vì vậy mà bà D đồng ý nhận chuyển nhượng tài sản này với giá 1.100.000.000 đồng và thỏa thuận bà D trả cho ông A và bà P 600.000.000 đồng tiền mặt và 500.000.000 đồng tại Ngân hàng, giải chấp tài sản đã thế chấp và cùng nhau đến Văn phòng Công chứng B để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Khi giao số tiền 600.000.000 đồng cho ông A, bà P thì các bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) vì chưa lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng ra được. Sau khi giao tiền thì các bên cùng đến Ngân hàng N - Phòng giao dịch T - Chi nhánh Bình Dương, tuy nhiên Ngân hàng lại không đồng ý cho giải chấp tài sản này và cho rằng ông A, bà P còn nhiều khoản vay tại Ngân hàng và còn thế chấp nhiều tài sản khác. Ngân hàng chỉ đồng ý giải chấp tài sản này khi ông A, bà P trả hết tất cả các khoản vay. Khi Ngân hàng không chịu giải chấp tài sản trên thì bà D yêu cầu ông A, bà P trả lại số tiền 600.000.000 đồng đã nhận nhưng phía ông A, bà P cho rằng đã dùng hết số tiền này và yêu cầu nhận nhà đất đã thế chấp để làm tin. Suốt từ thời gian đó bà D luôn yêu cầu ông A, bà P trả lại tiền nhưng ông A, bà P vẫn không chịu trả. Năm 2015, Ngân hàng khởi kiện, bà D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, tuy nhiên do không hiểu biết pháp luật nên bà D không có yêu cầu độc lập trong vụ án đó.

Nay, bà D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 31/7/2012 giữa bà D và ông A, bà P. Yêu cầu ông A và bà P trả cho bà D số tiền đã nhận là 600.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày bà D yêu cầu trả lại tiền là ngày 31/7/2012 đến nay theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự, với lãi suất là 20%/năm.

[2]. Bị đơn là ông Nguyễn Ngọc A và bà Nguyễn Thị Thanh P đã được Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một triệu tập hợp lệ nhiều lần đến Tòa án để làm việc, hòa giải và tham gia phiên tòa, nhưng ông A, bà P luôn vắng mặt không có lý do; cũng không gửi văn bản ghi ý kiến của mình cho Tòa án nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của ông A, bà P được.

Tại phiên tòa;

- Theo Đơn trình bày ý kiến tại phiên tòa và đơn xin giải quyết vắng mặt của ông Ngô Viết N ngày 26/4/2018 thì ông N xin thay đổi yêu cầu của bà D, cụ thể như sau: Không yêu cầu ông A, bà P phải trả cho bà D số tiền đã nhận theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/7/2012 với số tiền là 600.000.000 đồng mà chỉ yêu cầu trả số tiền 560.000.000 đồng; không yêu cầu tiền lãi (từ ngày 31/7/2012 đến ngày 27/4/2018) với lãi suất là 20%/năm mà chỉ yêu cầu lãi suất là 9%/năm.

- Bị đơn ông Nguyễn Ngọc A bà Nguyễn Thị Thanh P vắng mặt.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+ Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:

- Thẩm phán đã xác định đúng quan hệ “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự; thụ lý và giải quyết đúng thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Vụ án được thụ lý và ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử là đúng quy định về thời hạn theo điểm a khoản 1 Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Trong thời hạn chuẩn bị xét xử Thẩm phán chấp hành đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Trình tự thụ lý, việc xác minh, thu thập và giao nhận chứng cứ, các văn bản tố tụng đầy đủ đúng trình tự theo quy định của pháp luật.

+ Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:

- Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án;

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nhận thấy, nguyên đơn đã chấp hành đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ

tổ tụng theo quy định; phía bị đơn chưa chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tổ tụng theo quy định.

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về Tổ tụng:

[1.1]. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Theo đơn khởi kiện ngày 23/11/2017 (nộp tại Tòa án nhân dân thành phố T ngày 17/01/2018) và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phan Thị Lệ D yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 31/7/2012 giữa bà Phan Thị Lệ D và ông Nguyễn Ngọc A, bà Nguyễn Thị Thanh P là vô hiệu; yêu cầu ông Nguyễn Ngọc A, bà Nguyễn Thị Thanh P phải trả lại cho bà Phan Thị Lệ D số tiền đã nhận là 600.000.000 đồng và tiền lãi trên số tiền 600.000.000 đồng từ ngày 31/7/2012 đến ngày 27/4/2018 với lãi suất là 20%/năm. Từ những nội dung tranh chấp nêu trên, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” theo quy định tại Điều 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003.

[1.2]. *Về thẩm quyền*: Do đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tại thành phố T, tỉnh Bình Dương nên căn cứ vào các khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tổ tụng dân sự thì đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T.

[1.3]. *Về sự tham gia và yêu cầu của đương sự tại phiên tòa*:

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn xin giải quyết vắng mặt, bị đơn là ông Nguyễn Ngọc A và bà Nguyễn Thị Thanh P đã được triệu tập hợp lệ đến tham dự phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, căn cứ vào Điều 227, 228 và 238 của Bộ luật Tổ tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một vẫn tiến hành xét xử vắng mặt tất cả các đương sự. Theo Đơn trình bày ý kiến tại phiên tòa và đơn xin giải quyết vắng mặt của ông Ngô Viết N ngày 26/4/2018 thì ông N xin thay đổi yêu cầu của nguyên đơn, cụ thể không yêu cầu ông A, bà P trả số tiền đã nhận là 600.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 31/7/2012 đến ngày 27/4/2018 với lãi suất là 20%/năm mà chỉ yêu cầu ông A, bà P trả cho bà D số tiền đã nhận là 560.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 31/7/2012 đến ngày 27/4/2018 với lãi suất là 9%/năm. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là tự nguyện và không vượt quá yêu cầu khởi kiện nên được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tổ tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 31/7/2012, giữa bà D và ông A, bà P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: Ông A, bà P đồng ý chuyển nhượng cho bà D quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (chi tiết hợp đồng sẽ được phòng Công chứng B); giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng.

Xét về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và ông A, bà P lập ngày 31/7/2012 bằng giấy tay, không có công chứng hay chứng thực của cơ quan có thẩm quyền nên đã vi phạm khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003. *Về nội dung và đối tượng chuyển nhượng:* Về nội dung không đúng theo quy định tại Điều 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; đối tượng mà bà D và ông A, bà P thỏa thuận chuyển nhượng là quyền sử dụng đất có diện tích là 183m² tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đất thuộc thửa số 995, tờ bản đồ số 10, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H14xxx do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 04/8/2006 mang tên Huỳnh Thị Thùy D, đã được chỉnh lý biên động chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Thanh P; cùng tài sản là căn nhà gắn liền với đất. Tuy nhiên, tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đều biết tài sản này đang được thế chấp tại Ngân hàng N - Phòng giao dịch T - Chi nhánh tỉnh Bình Dương, nhưng các bên không thông báo cho Ngân hàng biết về việc chuyển nhượng, không có ý kiến của Ngân hàng đồng ý cho chuyển nhượng bằng văn bản nên đã vi phạm Điều 348; khoản 4 Điều 718 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà D và ông A, bà P là vô hiệu cả về hình thức và nội dung của hợp đồng theo quy định tại Điều 128 và Điều 134 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do vậy, việc bà D yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà D và ông A, bà P lập ngày 31/7/2012 vô hiệu là có cơ sở nên được chấp nhận.

[3]. Đối với yêu cầu về số tiền 560.000.000 đồng: Theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì: Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Mặc dù, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/7/2012 thể hiện giá trị chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng và bà D đã trả đủ số tiền này. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, phía bà D thừa nhận số tiền đã trả là 560.000.000 đồng; số tiền còn lại là 540.000.000 đồng sẽ được bà D trả cho Ngân hàng bao gồm tiền vay là 500.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh là 40.000.000 đồng. Số tiền đã giao nhận giữa bà D và ông A, bà P là 560.000.000 đồng phù hợp với số tiền được phía bà D trình bày tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2015/DS-ST ngày 04/9/2015 của

Tòa án nhân dân thành phố T khi Ngân hàng khởi kiện ông A, bà P tại Tòa. Vì vậy, cần buộc ông A, bà P phải trả cho bà D số tiền là 560.000.000 đồng.

[4]. Đối với yêu cầu về tiền lãi: Xét thấy, khi hợp đồng vô hiệu các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận, tại Ngân hàng khi biết Ngân hàng không đồng ý giải chấp để các bên thực hiện việc chuyển nhượng, bà D đã yêu cầu ông A, bà P trả lại số tiền 560.000.000 đồng nhưng đến nay ông A, bà P vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận. Do vậy, căn cứ vào Điều 305 của Bộ luật Dân sự năm 2005, buộc ông A, bà P phải trả cho bà D với số tiền chậm thực hiện nghĩa vụ từ ngày 31/7/2012 đến ngày xét xử sơ thẩm là:

560.000.000 đồng (số tiền đã nhận) x 0,75%/tháng (theo Quyết định 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước) x 68 tháng 27 ngày (từ ngày 31/7/2012 đến ngày 27/4/2018) = 289.380.000 đồng. Tổng cộng, buộc ông A, bà P có trách nhiệm trả cho bà D số tiền đã nhận ngày 31/7/2012 và tiền lãi phát sinh là: 560.000.000 đồng + 289.380.000 đồng = 849.380.000 đồng.

[5]. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2018/QĐ-BPKCTT ngày 05/02/2018 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2018/QĐ-BPKCTT ngày 06/4/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T để đảm bảo cho việc thi hành án.

[6]. Tại tòa, lời đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố T là có cơ sở.

[7]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Ông A, bà P phải chịu 300.000 đồng do yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu của bà D được chấp nhận và phải chịu trên số tiền lãi phát sinh là 289.380.000 đồng, với số tiền án phí cụ thể là: 289.380.000 đồng x 5% = 14.469.000 đồng; tổng cộng, ông A, bà P phải chịu số tiền án phí là: 14.769.000 đồng. Bà D không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 238, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Áp dụng các Điều 128, 134, 137, 348, 689, 697, 718 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Lệ D về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” với bị đơn là ông Nguyễn Ngọc A, bà Nguyễn Thị Thanh P.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 31/7/2012 giữa bà Phan Thị Lệ D và ông Nguyễn Ngọc A, bà Nguyễn Thị Thanh P là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Nguyễn Ngọc A, bà Nguyễn Thị Thanh P phải trả cho bà Phan Thị Lệ D số tiền là 849.380.000 đồng (tám trăm bốn mươi chín triệu ba trăm tám mươi ngàn đồng).

1.3. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được yêu cầu 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 của Bộ luật Dân sự.

2. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2018/QĐ-BPKCTT ngày 05/02/2018 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2018/QĐ-BPKCTT ngày 06/4/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T để đảm bảo cho việc thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Nguyễn Ngọc A, bà Nguyễn Thị Thanh P phải nộp: 14.769.000 đồng (mười bốn triệu bảy trăm sáu mươi chín ngàn đồng).

3.2. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho bà Phan Thị Lệ D số tiền tạm ứng đã nộp là 24.900.000 đồng (hai mươi bốn triệu chín trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0021537 ngày 25/01/2018.

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 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”.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Thủ Dầu Một;
- Chi cục THADS thành phố TDM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thế Vọng

