

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN IA GRAI
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 04/2019/DS-ST
Ngày: 22 tháng 02 năm 2019
*V/v “Tranh chấp liên quan đến
tài sản bị cưỡng chế để thi hành
án theo pháp luật về thi hành án
dân sự”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN IA GRAI, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Huy

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Mỹ và bà Nguyễn Thị Lan.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vương Tấn Lập - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 22/02/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 61/2018/TLST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2018 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2019/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 01 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn T và bà Vũ Thị H, địa chỉ: Thôn H, xã S, huyện G, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Y V và bà Trần Thị Kim C, địa chỉ: Thôn H, xã S, huyện G, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng thương mại cổ phần B (Ngân hàng), địa chỉ: Số X, đường Y, phường C, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng: Ông V Duy P, địa chỉ: số A, đường H, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai (theo giấy ủy quyền số 188/2018/UQ-L ngày 25/12/2018 của Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần B, chi nhánh Gia Lai). Vắng mặt.

- Người làm chứng: Ông Nguyễn Thanh S và bà Y L, địa chỉ: Thôn H, xã S, huyện G, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện đề ngày 13 tháng 8 năm 2018 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Lê Văn T và bà Vũ Thị H trình bày:

Ngày 23/01/2016, ông Lê Văn T và bà Vũ Thị H thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Y V và bà Trần Thị Kim C, phần đất nhận chuyển nhượng có chiều rộng 10m, chiều dài 48m, trong thửa đất số 70, tờ bản đồ số 130, được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 812237 ngày 27/11/2002. Các bên có xác lập hợp đồng chuyển nhượng là “Giấy sang nhượng đất” ngày 23/01/2016, có xác nhận Ủy ban nhân dân xã Ia Sao. Giá trị chuyển nhượng là 100.000.000đ, ông T và bà H đã thanh toán tiền chuyển nhượng bằng việc cầm trừ vào số tiền mà ông V và bà C đã vay.

Tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông V, bà C có thông báo cho ông T, bà H biết quyền sử dụng đất của thửa đất này đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần B và hạn đến tháng 8/2016 sẽ trả nợ cho ngân hàng, xóa thế chấp, thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T, bà H chưa sử dụng làm gì trên phần đất nhận chuyển nhượng.

Ông T và bà H yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2016 vô hiệu và buộc ông V, bà C phải trả lại số tiền 100.000.000đ.

- Ý kiến của bị đơn là ông Nguyễn Y V và bà Trần Thị Kim C: Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn vắng mặt, không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ý kiến của người có quyền và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng thương mại cổ phần B: Ông V, bà C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà H khi chưa có sự đồng ý của ngân hàng là vi phạm Điều 3 của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 16/11/LPB.GL ngày 16/11/2015. Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2016 vô hiệu.

- Ý kiến của Viện kiểm sát: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng, nguyên đơn đúng quy định, bị đơn chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng. Về việc giải quyết vụ án, đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất đang bị cưỡng chế thi hành án nên Tòa án xác định lại quan hệ tranh chấp là “tranh chấp liên quan đến tài

sản bị cưỡng chế để thi hành án theo pháp luật thi hành án dân sự” theo quy định tại khoản 12 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Theo kết quả xác minh của Tòa án tại Ủy ban nhân dân xã S, huyện G, tỉnh Gia Lai, bị đơn là ông Nguyễn Y V và bà Trần Thị Kim C có nơi cư trú đúng với địa chỉ mà nguyên đơn đã ghi trong đơn khởi kiện và đúng với địa chỉ ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, bị đơn đã đi khỏi nơi cư trú mà nguyên đơn đã cung cấp nhưng không thông báo cho nguyên đơn và cơ quan có thẩm quyền biết về nơi cư trú mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40 và điểm b khoản 2 Điều 277 của Bộ luật Dân sự 2015, cố tình giấu địa chỉ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án huyện Ia Grai theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Tòa án đã thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng về việc thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và niêm yết những văn bản tố tụng để tiến hành giải quyết theo thủ tục chung.

[3] Bị đơn đã được Tòa án tiến hành thủ tục triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên xét xử vắng mặt theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[4] Chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là “Giấy sang nhượng đất” ghi ngày 23/01/2016, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã S (bút lục 94), phù hợp với việc thừa nhận của người làm chứng là ông Nguyễn Thanh S và bà Y L về việc ký xác nhận vào hợp đồng, bị đơn không có ý kiến phản đối nên có căn cứ xác định là có thật.

[5] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy sang nhượng đất” ngày 23/01/2016 đối với một phần diện tích của thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã nơi có đất. Tuy nhiên, tại thời điểm các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng, toàn bộ thửa đất đã thế chấp được thế chấp tại Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp đã được công chứng số 16/11/LPB.GL ngày 16/11/2015, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm bằng biện pháp thế chấp (bút lục 95) và có hiệu lực kể từ ngày 18/11/2015 theo quy định tại Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ.

[6] Ông T, bà H trình bày có thỏa thuận điều kiện để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là ông V, bà C cam kết đến tháng 8/2016 sẽ trả nợ cho Ngân hàng và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông V, bà C đã không thực hiện việc trả nợ nên thỏa thuận này không phát sinh hiệu lực và theo yêu cầu của Ngân hàng, toàn bộ thửa đất đã bị kê biên, xử lý tài sản thế chấp để thi hành án dân sự đối với bản án có hiệu lực pháp luật số 07/2018/KDTM-ST ngày 02/3/2018 của TAND huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai (bút lục 75, 95).

[7] Theo quy định tại khoản 4 Điều 348, khoản 4 Điều 718 của Bộ luật Dân sự 2005 thì bên thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất không được chuyển nhượng, chuyển đổi, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã thế chấp trừ

trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý. Ông V, bà C đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang thế chấp khi chưa có sự đồng ý của ngân hàng, do đó pháp luật không cho phép ông V, bà C thực hiện việc chuyển nhượng và đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2016 giữa ông T, bà H và ông V, bà C vô hiệu theo quy định tại các điều 127, 128 của Bộ luật Dân sự 2005 nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[8] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông T, bà H khai giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thanh toán bằng việc cân trừ tiền vay nợ. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2016 thể hiện ông T, bà H đã thanh toán đủ số tiền 100.000.000đ, bằng việc thỏa thuận chuyển tiền nợ thành tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do hợp đồng vô hiệu nên các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự. Chấp nhận yêu cầu của ông T, bà H, buộc ông V, bà C phải trả lại số tiền 100.000.000đ. Ông T, bà H chưa sử dụng thửa đất và hiện thửa đất đã bị kê biên nên không buộc ông T, bà H trả lại phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng. Các bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu và không có yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[9] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông V, bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và 5.000.000đ đối với nghĩa vụ trả tiền.

Vì các lý trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

- Áp dụng Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Áp dụng các điều 127, 128, 348, 718 của Bộ luật Dân sự năm 2005, khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn T và bà Vũ Thị H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2016 giữa ông Nguyễn Y V, bà Trần Thị Kim C và ông Lê Văn T, bà Vũ Thị H vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Y V, bà Trần Thị Kim C phải trả cho ông Lê Văn T, bà Vũ Thị H số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

Ông Nguyễn Y V và bà Trần Thị Kim C phải nộp 5.300.000đ (năm triệu ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Lê Văn T và bà Vũ Thị H 2.800.000đ (hai triệu tám trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí tòa án số 0004844 ngày 21/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

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.

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 thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Ia Grai;
- Chi cục THA dân sự huyện Ia Grai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa án.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký, đóng dấu)

Nguyễn Văn Huy