TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LỤC NGẠN
TỈNH BẮC GIANG
Bản án số: 15/2019/DS - ST
Ngày: 11/10/2019
V/v:"Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất".

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỤC NGẠN
Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Phan Văn Thể.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Giáp Văn Phẩm;
Ông Vũ Ngọc Côn.

Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Đức Nhường - Cán bộ Toà án nhân dân huyện Lục Ngạn.

Đại diện Viện kiểm sát: Bà Nguyễn Thị Lệ Thuỷ - Kiểm sát viên.

Ngày 11/10/2019 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Lục Ngạn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 76/2018/TLST - DSST ngày 10 tháng 12 năm 2018 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất " theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2019/QĐXX - DSST ngày 28 tháng 8 năm 2019 giữa:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu R - Sinh năm 1956 (Có mặt)
Trú quán: Thôn K – Xã P – Huyện L - Bắc Giang.
Bị đơn: Công ty B – Do ông Nguyễn Anh T, Giám đốc công ty đại diện.
Địa chỉ: Thôn K – Xã P – Huyện L - Bắc Giang.
** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*
1. Công ty T do ông Đỗ Hoàng P - Chức vụ: Giám đốc đại diện (Vắng mặt).
2. Công ty N (Do ông Đỗ Hoàng P - Phó Giám đốc đại diện theo ủy quyền) (vắng mặt).
Địa chỉ: Xã M, huyện Y, tỉnh Ninh Bình
3. Bà Trịnh Thị M – Sinh năm 1960 (Uỷ quyền cho Ông Nguyễn Hữu R – Có mặt)
Trú quán: Thôn K – P – L - Bắc Giang.
** Người làm chứng:*
1/ Bà Ngô Thị T1, sinh năm 1958 (vắng mặt).
Trú quán: Thôn K – P – L - Bắc Giang.

2/ Ông Lê Tùng Lâm, sinh năm 1957 (vắng mặt).
Trú quán: Khu Lê Lợi – TT Chũ – Lục Ngạn - Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/9/2019, bản tự khai Ông Nguyễn Hữu R trình bày: Năm 2001 Công ty B đã đề nghị một số hộ gia đình có đất thổ cư giáp ranh với nhà máy của công ty đổi đất cho công ty để mở rộng mặt bằng nhà máy chế biến hoa quả đặt tại địa bàn K, K, xã P, huyện L, tỉnh Bắc Giang trong đó có gia đình ông. Ngày 27/10/2001 ông đã ký thoả thuận dân sự số 97/TPXK/BG theo đó ông đã đổi 400 m2 đất thổ cư của gia đình ông thuộc địa phận thôn K, xã P, huyện L, tỉnh Bắc Giang lấy 150 m2 đất của Công ty B tại địa phận thôn K, xã P, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Diện tích đất đổi của gia đình ông công ty đã xây dựng nhà xưởng, còn phần diện tích đất của công ty đổi cho ông, ông đã xây tường vành lao ngăn cách và trồng cây, đến nay không có tranh chấp gì. Nhưng đến khi ông làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được Uỷ ban nhân dân huyện Lục Ngạn thông báo là việc đổi đất của Công ty B với ông là trái với quy định của pháp luật, hướng dẫn ông làm đơn khởi kiện ra Toà án để tuyên bố huỷ thoả thuận dân sự trên. Vì vậy ông làm đơn khởi kiện đề nghị Toà án nhân dân huyện Lục Ngạn tuyên bố thoả thuận dân sự số 97/TPXK/BG ngày 27/10/2001 giữa Công ty B với ông đã ký kết là vô hiệu, ông không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả pháp lý của thoả thuận dân sự trên khi Toà án tuyên bố là vô hiệu.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 21/3/2019 ông Nguyễn Anh T – Giám đốc Công ty B trình bày: Ông về làm giám đốc Công ty B từ tháng 6 năm 2013 đến tháng 6 năm 2015, Công ty B đã bàn giao lại toàn bộ tài sản trả lại cho Ngân hàng đầu tư và phát triển Bắc Giang bán đấu giá. Toàn bộ sự việc đổi đất giữa Ông R với Công ty B, ông không được bàn giao lại khi về nhận công tác, cho nên ông không biết. Đến nay Ông R đề nghị Toà án tuyên bố thoả thuận dân sự số 97/TPXK/BG ngày 27/10/2001 giữa Công ty B với Ông R đã ký kết là vô hiệu, ông đề nghị Toà án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ và quy định của pháp luật để giải quyết thoả đáng đảm bảo quyền lợi cho gia đình Ông R.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 20/5/2019 ông Đỗ Hoàng P – Giám đốc Công ty T trình bày: Công ty ông và công ty N có đóng góp cổ phần để thành lập Công ty T. Nguồn gốc đất mà công ty ông đang quản lý và sử dụng hiện nay là do mua bán đấu giá theo hợp đồng bán đấu giá tài sản ngày 13/5/2016, công ty ông mua lại tài sản bán đấu giá theo hợp đồng bán đấu giá của Ngân hàng V. Khi mua Công ty ông và Công ty N đứng ra ký kết hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá. Sau đó Công ty N có góp cổ phần bằng đất, còn công ty ông góp vốn bằng tài sản trên đất để sản xuất kinh doanh. Đến nay ông được biết Ông Nguyễn Hữu R đề nghị Toà án tuyên

bố thoả thuận dân sự số 97/TPXK/BG ngày 27/10/2001 giữa Công ty B với Ông R đã ký kết là vô hiệu, ông không có ý kiến đề nghị gì, ông từ chối tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại bản tự khai ngày 19/6/2019 ông Đỗ Hoàng P người đại diện theo uỷ quyền của Công ty N trình bày: Ông giữ nguyên nội dung như lời trình bày đã trình bày với Toà án về nội dung liên quan đến Công ty N, ông cũng xin từ chối tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại biên bản xác minh ngày 24/7/2019 ông Lê Tùng Lâm trình bày: Năm 2001 ông làm cán bộ quản lý ruộng đất của Công ty B. Ông là người trực tiếp soạn thảo thoả thuận dân sự số 97 ngày 27/10/2001, theo đó Ông Nguyễn Hữu R có thoả thuận đổi 400 m2 đất thổ cư của gia đình Ông R lấy 150 m2 đất của Công ty B tại khu sân vận động cũ phía tây nhà văn hoá. Việc thoả thuận trên là có thật.

Tại biên bản xác minh ngày 24/7/2019 bà Ngô Thị T1 trình bày: Năm 2001 bà làm kế toán của Công ty B. Bà có ký vào thoả thuận trên với tư cách là phòng tài vụ thoả thuận dân sự số 97 ngày 27/10/2001, theo đó Ông Nguyễn Hữu R có thoả thuận đổi 400 m2 đất thổ cư của gia đình Ông R lấy 150 m2 đất của Công ty B tại khu sân vận động cũ phía tây nhà văn hoá. Việc thoả thuận trên là có thật.

Tại phiên tòa Ông Nguyễn Hữu R trình bày: Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như đơn yêu cầu khởi kiện, ông đề nghị đề nghị Toà án nhân dân huyện Lục Ngạn tuyên bố thoả thuận dân sự số 97/TPXK/BG ngày 27/10/2001 giữa Công ty B với ông đã ký kết về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất là vô hiệu, ông không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả pháp lý của thoả thuận dân sự trên khi Toà án tuyên bố vô hiệu. Ông tự nguyện xin chịu chi phí thẩm định giá tài sản.

Tại phiên toà bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng vắng mặt, Hội đồng xét xử công bố lời khai của các đương sự vắng mặt có trong hồ sơ vụ án.

Tại phiên toà Đại diện Viện kiểm sát phát biểu việc tuân theo pháp luật của

Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự: Thẩm phán, thư ký Tòa án đã thực hiện đúng trình tự tố tụng, xác định đúng thẩm quyền, quan hệ pháp luật, thu thập chứng cứ, tài liệu theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử thực hiện đúng nguyên tắc, trình tự tố tụng dân sự; Nguyên đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành nghiêm chỉnh về quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Bị đơn chưa chấp hành nghiêm chỉnh quyền và nghĩa vụ của mình . Phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử:

Áp dụng Điều 701; 702; 703; 704 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 73; 74 và Điều 78 Luật đất đai 1993 được sửa đổi bổ sung năm 1998; Điều 26; 35; 147; 227;

271; 272; 273 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Toà án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Hữu R: Tuyên bố thoả thuận dân sự số 97/TPXK/BG ngày 27/10/2001 giữa Công ty B với Ông Nguyễn Hữu R về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất là vô hiệu.

Về án phí: Công ty B phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí thẩm định giá tài sản: Ông Nguyễn Hữu R phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) chi phí thẩm định giá tài sản, xác nhận Ông R đã nộp đủ và thanh toán theo biên bản thanh toán ngày 13/8/2019.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về quan hệ pháp luật, thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết vụ án: Trong yêu cầu khởi kiện Ông Nguyễn Hữu R xác nhận có thoả thuận đổi đất với Công ty B, nay ông yêu cầu Toà án tuyên bố thoả thuận dân sự số 97 ngày 27/10/2001 là vô hiệu, nên xác định đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển đổi là quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án theo quy định tại điều 26; Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên toà vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan lần thứ hai, Toà án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, căn cứ vào Điều 227 Toà án tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[3] Xét yêu cầu và lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy: Qua các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự, người làm chứng, chứng tỏ hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Hữu R với Công ty B là có thật. Xét thoả thuận trên Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện không bị ai ép buộc, lừa dối gì, tuy nhiên việc chuyển đổi chưa thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về đất đai, hơn nữa Công ty B là tổ chức kinh tế, theo quy định của Luật đất đai năm 1993 được sửa đổi bổ sung năm 1998 thì không được phép chuyển đổi quyền sử dụng đất. Do vậy thoả thuận dân sự trên không có hiệu lực pháp luật, do đó cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Hữu R Tuyên bố thoả thuận dân sự số 97/TPXK/BG ngày 27/10/2001 giữa Công ty B với Ông Nguyễn Hữu R là vô hiệu. Do Ông R không yêu cầu xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

[6] Về án phí : Công ty B phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[7] Về chi phí thẩm định giá tài sản: Ông Nguyễn Hữu R tự nguyện xin chịu chi phí thẩm định giá tài sản và đã nộp đủ số tiền này, nên cần ghi nhận sự tự nguyện này.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 701; 702; 703; 704 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 73; 74 và Điều 78 Luật đất đai 1993 được sửa đổi bổ sung năm 1998; Điều 26; 35; 147; 227; 271; 272; 273 và Điều 280 Bộ luậ tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ quốc hội về án phí lệ phí Toà án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Hữu R: Tuyên bố thoả thuận dân sự số 97/TPXK/BG ngày 27/10/2001 giữa Công ty B với Ông Nguyễn Hữu R về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất là vô hiệu.

Về án phí: Công ty B phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí thẩm định giá tài sản: Ghi nhận sự tự nguyện của Ông Nguyễn Hữu R: Ông Nguyễn Hữu R phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) chi phí thẩm định giá tài sản, xác nhận Ông R đã nộp đủ và thanh toán theo biên bản thanh toán ngày 13/8/2019.

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 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 .

Báo cho đương sự có mặt biết được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tống đạt bản án.

Án xử công khai sơ thẩm.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh;
- VKSND huyện;
- THADS huyện;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

(đã ký)

Phan Văn Thể