

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ Q
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 20/2022/DS-ST;
Ngày: 22/3/2022;
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 THÀNH PHỐ Q, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Cao Thị Thu Thủy**;

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà **Bùi Thị Thu Nhi**;

2/ Bà **Nguyễn Thị Kiều Hương**;

- Thư ký phiên tòa: Bà **Võ Thị Kiều**, thư ký Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Q tham gia phiên tòa: Ông **Danh Nguyên** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 và ngày 22 tháng 03 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 97/2021/TLST-DS ngày 08 tháng 4 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2022/QĐXX-ST ngày 14/02/2022 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn X** – sinh năm 1959;

Địa chỉ: Số 56/18 Trần Hưng Đạo, Phường M, thành phố Q, Tiền Giang.

Đại diện uỷ quyền: Anh **Nguyễn Phước Danh** – sinh năm: 1997;

Địa chỉ: Ấp V, xã X, huyện U, tỉnh Hậu Giang.

* Bị đơn: Anh **Cao Như H1** - sinh năm: 1980;

Địa chỉ: Số 113/3 Đinh Bộ Lĩnh, Phường N, thành phố Q, Tiền Giang.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ **Ngân hàng thương mại TNHH MTV R Việt Nam.**

Trụ sở: Số 145-147-149 Hùng Vương, Phường N, thành phố Tân An, Long An.

2/ Bà **Phạm Thị H2** - sinh năm 1963;

Địa chỉ: Số 56/18 Trần Hưng Đạo, Phường M, thành phố Q, Tiền Giang.

(Có mặt anh Danh. Các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong quá trình giải quyết vụ án, đại nguyên đơn anh Nguyễn Phước Danh trình bày: Ngày 31/5/2018, ông X và anh Cao Như H1 có lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà trên thửa đất số 160, tờ bản đồ số 09, diện tích 235.6m² với giá 350 triệu đồng; phần đất và nhà tọa lạc Ấp Chợ, xã Trung An, thành phố Q, tỉnh Tiền Giang. Việc thoả thuận đặt cọc, hai bên có làm biên nhận vào ngày 31/5/2018; trước khi nhận cọc thì anh H1 có photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chứng thư thẩm định giá phần đất mà anh H1 sẽ chuyển nhượng cho ông X giữ. Việc thoả thuận chuyển nhượng của hai bên chưa được công chứng theo quy định pháp luật vì phần đất trên đang được anh H1 thế chấp tại Ngân hàng R – Chi nhánh Tiền Giang để vay tiền. Ông X đã giao đủ tiền cho anh H1 với tổng số tiền bán đất là 350 triệu đồng, việc giao nhận tiền anh H1 có viết biên nhận cho ông X.

Việc thoả thuận chuyển nhượng nhà đất của ông X và anh H1 hai bên chỉ thoả thuận miệng và ngày 31/5/2018, ông X có làm hợp đồng đặt cọc cho anh H1. Hợp đồng đặt cọc là do anh H1 soạn và ông H1 ký tên. Do tin tưởng nên khi anh H1 đưa hợp đồng đặt cọc ra, ông X không có đọc lại nên trong hợp đồng anh H1 ghi sai thửa đất là thửa đất 100 (thửa đất đúng theo giấy là thửa 160). Ngoài thửa đất 160, anh H1 không còn phần đất nào khác tại ấp Chợ, xã Trung An, thành phố Q, tỉnh Tiền Giang. Một tháng sau kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, anh H1 đã giao nhà và đất cho ông X quản lý và sử dụng cho đến nay.

Do anh H1 vay tại Ngân hàng R 180 triệu đồng nhưng anh H1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng nên trong năm 2020, đại diện Ngân hàng R có đến gặp ông X (vì Ngân hàng biết anh H1 bán nhà và đất cho ông X) yêu cầu ông X trả nợ thay cho anh H1, nếu không Ngân hàng sẽ tiến hành kê biên phát mãi phần đất mà anh H1 thế chấp cho Ngân hàng. Ông X đã trả tiền thay cho anh H1 tại Ngân hàng R – Chi nhánh Tiền Giang với tổng số tiền vốn và lãi mà anh H1 nợ tại Ngân hàng. Khi ông X trả hết nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng không đồng ý giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh H1 cho ông X mà Ngân hàng yêu cầu anh H1 phải đến nhận. Ông X đã nhiều lần liên hệ với anh H1 để yêu cầu anh H1 đến Ngân hàng để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên cho ông X theo thoả thuận nhưng ông X không liên hệ được với anh H1.

Nay ông X yêu cầu anh Cao Như H1 tiếp tục thực hiện thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 160, tờ bản đồ số 9, diện tích 235,6m² và căn nhà gắn liền trên đất tọa lạc Ấp Chợ, xã Trung An, thành phố Q, tỉnh Tiền Giang cho ông X, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

* Bị đơn anh Cao Như H1 vắng mặt không có lý do, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ và không có Bản tự khai trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông X.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H2 trình bày: Bà là vợ của ông X. Trong vụ án này, bà không có ý kiến và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại TNHH MTV Xây dựng Việt Nam (gọi tắt Ngân hàng) trình bày: Ngày 29/5/2017, anh H1 có vay vốn tại Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 14/2017/22000/06.HĐTD/090 với số vay là 180.000.000 đồng; mục đích vay vốn là sửa chữa nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất. Anh H1 đã đảm bảo cho khoản vay trên theo Hợp đồng thế chấp số 14/2017/22000/07.1.HĐTC/090 ngày 29/5/2017; tài sản bảo đảm là 235.6m² đất tại thửa đất số 160, tờ bản đồ số 09 tại Ấp Chợ, xã Trung An, thành phố Q, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH964501, vào sổ cấp giấy chứng nhận CS10224 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 21/4/2017 cho ông Cao Như H1. Hiện nay, dư nợ của hợp đồng tín dụng trên là 0 (không) đồng, anh H1 đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán nhưng vẫn chưa liên hệ với Ngân hàng để nhận lại hồ sơ tài sản bảo đảm. Đồng thời, Ngân hàng xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

* Tại phiên tòa, anh Danh vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của ông X.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa. Về nội dung xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Như H1 và ông Nguyễn Văn X để chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 235.6m², thuộc thửa 160, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại địa chỉ: ấp Chợ, xã Trung An, thành phố Q, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu, bởi: Ông Cao Như H1 và ông Nguyễn Văn X giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi đối tượng này đang được thế chấp tại ngân hàng R chi nhánh Tiền Giang và hiện nay hợp đồng thế chấp này vẫn còn đang có hiệu lực pháp luật. Do đó các bên đều biết đối tượng không thể thực hiện được do đang thế chấp tại ngân hàng nhưng vẫn giao kết hợp đồng. Từ những phân tích trên: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 BLTTDS năm 2015; khoản 1 Điều 408; Điều 131 Bộ luật Dân sự.

- Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự.

[1] Về quan hệ pháp luật: Ông X khởi kiện yêu cầu anh H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất ngày 31/5/2018 giữa ông X và anh H1 đối với thửa đất 160, tờ bản đồ số 9, diện tích 235,6m² và căn nhà gắn liền trên đất tọa lạc Ấp Chợ, xã Trung An, thành phố Q, tỉnh Tiền Giang. Do đó, Tòa án xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo

quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn đang cư trú tại số 113/3 Đình Bộ Lĩnh, Phường N, thành phố Q, tỉnh Tiền Giang nên Tòa án nhân dân thành phố Q có thẩm quyền giải quyết vụ án là phù hợp với quy định tại Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Anh H1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông X, Tòa án xét thấy:

Theo đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 31/5/2018, anh H1 thoả thuận chuyển nhượng thửa đất 160, tờ bản đồ số 9, diện tích 235.6m² và căn nhà gắn liền trên đất tọa lạc Ấp Chợ, xã Trung An, thành phố Q, tỉnh Tiền Giang cho ông X với giá là 350.000.000 đồng. Việc thoả thuận, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời cũng là hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng. Ngày 16/7/2018, ông X đã giao đủ 350.000.000 đồng cho anh H1 và anh H1 đã giao nhà, đất cho ông X. Tuy nhiên đến nay, anh H1 chưa làm thủ tục sang tên cho ông X. Xét thấy:

[4.1] Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hai bên chỉ lập thành văn bản, không có công chứng, chứng thực nên đã vi phạm quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 167 Luật đất đai.

[4.2] Về chủ thể tham gia giao kết hợp đồng: Tại thời điểm giao kết, hai bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để tham gia giao dịch dân sự theo quy định pháp luật.

[4.3] Về nội dung hợp đồng, xét thấy:

Ngày 29/5/2017, anh H1 có vay vốn tại Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 14/2017/22000/06.HĐTD/090 với số tiền vay là 180.000.000 đồng. Đồng thời, anh H1 đã thế chấp thửa đất số 160, tờ bản đồ số 09 cho Ngân hàng để đảm bảo cho số tiền vay trên. Tài sản thế chấp được đăng ký bảo đảm vào ngày 29/5/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Q.

Tại thời điểm giao kết hợp đồng, thửa đất số 160 vẫn còn đang thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay nhưng anh H1 lại chuyển nhượng thửa đất trên cho ông X, khi không có sự đồng ý của Ngân hàng; đồng thời ông X biết thửa đất trên đang thế chấp nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng là trái quy định pháp luật. Do đó, vào thời điểm giao kết hợp đồng, việc thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của hai bên là vi phạm quy định tại Khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự.

Tuy nhiên, tại thời điểm xét xử nhận thấy: Dư nợ của anh H1 tại Ngân hàng là 0 (không) đồng; Căn cứ vào các giấy nộp tiền do ông X cung cấp cho Tòa án có đủ cơ sở xác định số tiền vay của anh H1 theo Hợp đồng tín dụng số

14/2017/22000/06.HĐTD/090 là do ông X thanh toán; đồng thời do anh H1 chưa liên hệ với Ngân hàng nên Ngân hàng chưa giao lại tài sản bảo đảm cho anh H1. Ngoài ra, trong vụ án này, Ngân hàng cũng không có ý kiến hay tranh chấp gì đối với yêu cầu của nguyên đơn nên xét thấy không cần thiết phải tuyên bố vô hiệu hợp đồng do vi phạm điều cấm của pháp luật vì tại thời điểm tranh chấp việc thoả thuận của các bên không ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng.

[4.4] Mặc dù việc thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hai bên chỉ xác lập bằng văn bản mà không được công chứng, chứng thực là vi phạm quy định pháp luật. Tuy nhiên nhận thấy, ngày 16/7/2018, ông X đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho anh H1; đồng thời anh H1 đã giao nhà và đất cho ông X quản lý, sử dụng từ năm 2018 cho đến nay. Do đó, việc ông X khởi kiện yêu cầu Toà án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31/5/2018 là có cơ sở và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự nên Toà án chấp nhận yêu cầu của ông X.

[5] Về chi phí tố tụng: Đại diện nguyên đơn không yêu cầu nên Toà án không xem xét.

[6] Bị đơn vắng mặt và không đưa ra chứng cứ chứng minh nên Toà án căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để xem xét yêu cầu của nguyên đơn.

[7] Về án phí: Anh H1 phải chịu theo quy định pháp luật.

[8] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với những nhận định trên nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 147, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 3 Điều 167 và Điều 188 Luật đất đai;

Áp dụng khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn X.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31/5/2018 giữa ông Nguyễn Văn X và anh Cao Như H1 đối với thửa đất số 160, tờ bản đồ số 09, diện tích 235.6m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS10224 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 21/4/2017 cho ông Cao Như H1. Nhà và đất tọa lạc Ấp Chợ, xã Trung An, thành phố Q, tỉnh Tiền Giang. Phần đất có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp đường bê-tông;
- Phía Nam giáp thửa đất 251;

- Phía Đông giáp thửa đất 51;
- Phía Tây giáp thửa đất 41.

(Có sơ đồ đất kèm theo).

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên theo quy định pháp luật.

2. Về án phí: Anh Cao Như H1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đối với các đương sự vắng mặt thời hạn trên tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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./.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân tỉnh TG;
- VKSND thành phố Q;
- Chi cục THADS thành phố Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

(Đã ký)

Cao Thị Thu Thủy