TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHỢ GẠO** **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 149/2020/DS-ST
Ngày: 20/7/2020
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ GẠO, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Vĩnh Lộc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Châu Vũ Bình
2. Ông Nguyễn Hoa Kiều

- ***Thư ký phiên toà***: Bà Nguyễn Dương Kim Cương - Thư ký Toà án nhân dân huyện Chợ Gạo.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Gạo tham gia phiên toà:*** Bà Đinh Thị Tuyết Hằng – Kiểm sát viên

Ngày 20 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 48/2020/TLST - DS ngày 02 tháng 03 năm 2020 về "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 58/2020/QĐXXST - DS ngày 11 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Chị T, sinh năm 1984

Địa chỉ: 526 tổ 15, khu 4, ấp C, xã A, TP. T, tỉnh G

2. *Bị đơn:* Chị T1, sinh năm 1984

Địa chỉ: Ô2, khu 2, thị trấn G, huyện G, tỉnh G

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị H, sinh năm 1978

Địa chỉ: ấp H, xã B, huyện G, tỉnh G

Chị T có mặt; chị T1, chị H vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Tại đơn khởi kiện ngày 20 tháng 02 năm 2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn chị T trình bày:

Vào ngày 04/9/2019 chị T1 có chuyển nhượng cho chị phần đất tại thửa 300 tờ bản đồ số 27 diện tích 192,9 m^2 tại ấp H, xã B, huyện G, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS26880 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 15/8/2017 cho chị T1. Việc chuyển nhượng có lập thành hợp

đồng bằng văn bản và được công chứng tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt. Giá chuyển nhượng thực tế là 700.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng để giảm tiền đóng thuế. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị T1 đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Bản Việt chi nhánh Tiền Giang để đảm bảo khoản nợ vay ngân hàng là 654.000.000 đồng nên chị và chị T1 có thỏa thuận là chị thay chị T1 trả tiền cho Ngân hàng và xóa thế chấp để chị T1 lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra chuyển nhượng cho chị. Chị đã đưa tiền cho chị T1 để trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền chị T1 đang nợ và Ngân hàng đã trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T1, sau đó hai bên ra Văn phòng công chứng lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/9/2019. Chị đã giao đủ số tiền chuyển nhượng đất cho chị T1. Chị T1 cũng đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị giữ và chị đã vào quản lý, sử dụng phần đất và căn nhà trên đất từ tháng 09/2019.

Trong quá trình thực hiện đăng ký sang tên quyền sử dụng đất thì được biết phần đất trên đã bị Chi Cục thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo phong tỏa theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo nên tôi không tiến hành thủ tục sang tên được.

Nay chị yêu cầu chị T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/9/2019, sang tên quyền sử dụng đất đối với phần đất tại thửa 300 tờ bản đồ số 27 diện tích 192,9 m^2 tại ấp Tân Hưng, xã Tân Thuận Bình, huyện Chợ Gạo mà chị T1 đã chuyển nhượng cho chị.

- Quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, Toà án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho chị T1 biết để tham gia phiên tòa theo quy định nhưng chị T1 vẫn không có mặt để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, cũng không cung cấp chứng cứ hoặc có ý kiến bằng văn bản phản hồi về việc bà Lan khởi kiện, nên vụ án không tiến hành hòa giải được theo quy định tại Điều 207 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Tại bản tự khai ngày 10 tháng 3 năm 2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H trình bày:

Năm 2018 chị có cho chị T1 vay tiền làm nhiều lần với tổng số tiền là 1.320.000.000 đồng, mục đích của chị T1 vay tiền là để làm ăn (đáo hạn ngân hàng). Đến hạn trả nợ nhưng chị T1 không thực hiện, chị đã khởi kiện chị T1 tại Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo. Để đảm bảo thi hành án, chị đã yêu cầu và được Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ" đối phần đất tại thửa 300 tờ bản đồ số 27 diện tích 192,9 m^2 tại ấp Tân Hưng, xã Tân Thuận Bình, huyện Chợ Gạo, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS26880 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 15/8/2017 cho chị T1. Tại bản án số 306/2019/DSST ngày 27/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị, buộc chị T1 trả cho chị số tiền 1.320.000.000 đồng và tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời. Đến nay bản án đã có hiệu lực pháp luật nhưng chị T1 vẫn chưa trả tiền cho chị.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của chị T thì chị không đồng ý vì tài sản này đã phong tỏa để bảo đảm việc thi hành nghĩa vụ trả nợ của chị T1 cho chị.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký là đúng quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của đương sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng quy định pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định pháp luật.

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 tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về sự vắng mặt của đương sự: Chị H có đơn xin giải quyết vắng mặt, chị T1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Chị T yêu cầu chị T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng, sang tên quyền sử dụng phần đất mà các bên đã chuyển nhượng, nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có nơi cư trú tại Ô2, khu 2, thị trấn G, huyện G, tỉnh G, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 04/9/2019 chị T và chị T1 lập *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* có nội dung chị T1 chuyển nhượng cho chị T phần đất diện tích 192,9 m^2 và căn nhà trên đất với giá 700.000.000 đồng. Hợp đồng có chữ ký của các bên, không có công chứng, chứng thực. Chị T đã giao số tiền 700.000.000 cho chị T1 để tất toán khoản vay ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để làm thủ tục chuyển nhượng. Sau đó, cùng ngày 04/9/2019, hai bên lập *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* có nội dung chị T1 chuyển nhượng cho chị T phần đất diện tích 192,9 m^2 với giá 200.000.000 đồng, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng thấp hơn giá chuyển nhượng thực tế mục đích để giảm nghĩa vụ đóng thuế. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng. Chị T1 đã nhận đủ tiền và giao nhà, đất cho chị T quản lý, sử dụng. Quá trình sử dụng đất thì chị T tiến hành đăng ký kê khai để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết phần đất đã bị phong tỏa theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo nên phát sinh tranh chấp. Chị T khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/9/2019. Có cơ sở xác định giữa chị T với chị T1 đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự.

[2.2] Quá trình thu thập chứng cứ, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho chị T1 tuy nhiên chị T1 không đến tham dự phiên tòa và cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu của chị T nên chị T1 phải chịu hậu quả của việc không chứng minh đối với những tài liệu, chứng cứ mà chị T đưa ra, theo quy định tại Điều 91, khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.3] Đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của chị T, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 15/8/2017 thì phần đất tại thửa 300 tờ bản đồ số 27 diện tích 192,9 m^2 đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm tại ấp Tân Hưng, xã Tân Thuận Bình, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang là của chị T1. Chị T1 lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên cho chị T là hợp pháp. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chị T và chị T1 ký ngày 04/9/2019 chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai.

Điều 503 Bộ luật dân sự quy định: *"Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai."*

Khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai quy định: *"Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng 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."*

Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/9/2019 giữa chị T và chị T1 chưa phát sinh hiệu lực. Quyền sử dụng đất dùng để chuyển nhượng đang bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 13/2019/QĐ-BPKCTT ngày 05/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo về việc phong tỏa tài sản nêu trên của chị T1 theo quy định tại Điều 114 Bộ luật Tố tụng dân sự do chị H yêu cầu. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời có sau khi hai bên đương sự giao kết hợp đồng nhưng lúc này quyền sử dụng đất vẫn còn thuộc quyền sở hữu của chị T1 và Quyết định này vẫn còn hiệu lực pháp luật. Như vậy, đối tượng của hợp đồng giữa chị T và chị T1 giao kết là không thể thực hiện được. Theo quy định tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự:*"Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu."*

Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất với ý kiến và đề nghị của Kiểm sát viên, không chấp nhận yêu cầu của chị T về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/9/2019 giữa chị T và chị T1 vô hiệu.

[3] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

[3.1] Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự 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 giao dịch được xác lập. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, buộc chị T trả lại diện tích đất nhận chuyển nhượng cùng giấy chứng nhận, căn nhà và tài sản trên đất cho chị T1. Buộc chị T1 trả lại cho chị T số tiền 700.000.000 đồng.

[3.2] Về lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu: Xét thấy, đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được là do chị T1 không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nợ cho chị H nhưng lại chuyển giao tài sản cho người khác dẫn đến chị H khởi kiện và yêu cầu áp dụng biện pháp phong tỏa tài sản của chị T1 để đảm bảo thi hành án. Đối với chị T là người mua tài sản ngay tình, đã thực hiện đúng các thủ tục để đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật nhưng do tài sản bị phong tỏa nên không thể thực hiện việc đăng ký sang tên được. Có cơ sở để xác định chị T1 là người hoàn toàn có lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu.

[3.3] Thiệt hại được xác định là phần chênh lệch giá giữa thời điểm xét xử với thời điểm các bên thiết lập hợp đồng. Căn cứ theo biên bản định giá tài sản ngày 08/5/2020 thì giá trị diện tích đất chuyển nhượng và tài sản trên đất là 1.277.209.000 đồng, giá trị chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 700.000.000 đồng. Xét thấy, hợp đồng vô hiệu là do lỗi của chị T1 nên chị T1 phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho chị T với số tiền là 577.209.000 đồng.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí cho việc định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng, chi phí cho việc đo đạc là 480.000 đồng. Tổng số tiền chi phí tố tụng là 2.480.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của chị T không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên chị T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định tại Điều 157,Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự. Chị T đã nộp tạm ứng số tiền 2.480.000 đồng nên đã giải quyết xong.

[5] Về án phí: Do yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của chị T không được chấp nhận nên chị T phải chịu án phí không có giá ngạch; chị T1 phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền bồi thường thiệt hại cho chị T, theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6] Về quyền kháng cáo đối với bản án: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 500, Điều 503, Điều 408, Điều 131 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật Đất đai; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04 tháng 9 năm 2019 giữa chị T với chị T1 đối với phần đất thửa 300, tờ bản đồ số số 27, diện tích 192,9 m^2 tại ấp Tân Hưng, xã Tân Thuận Bình, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang là hợp đồng vô hiệu.

3. Chị T phải hoàn trả cho chị T1 tài sản gồm: Phần đất tại thửa 300, tờ bản đồ số 27, diện tích 192,2 m^2 đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tại ấp Tân Hưng, xã Tân Thuận Bình, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang. Đất có vị trí như sau:

- Đông giáp đất thửa 301: 35,71 m;
- Tây giáp đất thửa 125: 35,37 m;
- Nam giáp đất thửa 303: 6,00 m;
- Bắc giáp đường Bắc Hốc Lựu.nhựa: 5,00m

(Theo trích lục bản đồ địa chính lập ngày 12 tháng 5 năm 2020)

Và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 930147, số vào sổ cấp GCN: CS26880 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 15/8/2017 cho chị T1; và toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm căn nhà ở và nhà sau, mái che, cổng rào.

4. Buộc chị T1 phải hoàn trả cho chị T số tiền gốc chuyển nhượng đất và tài sản trên đất là: 700.000.000 đồng và trả khoản tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là: 577.209.000 đồng; tổng cộng là 1.277.209.000 đồng (Một tỷ hai trăm bảy mươi bảy triệu hai trăm lẻ chín nghìn đồng).

5. Về án phí:

Chị T phải chịu tiền án phí sơ thẩm là 300.000 đồng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 3464 ngày 20 tháng 02 năm 2020 của Cơ quan thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo.

Chị T1 phải chịu tiền án phí sơ thẩm là 27.088.360 đồng.

6. Về chi phí tố tụng:

Chị T phải chịu tiền chi phí tố tụng là 2.480.000 đồng được khấu trừ số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 2.480.000 đồng mà chị T đã nộp nên đã giải quyết xong.

7. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của chị T cho đến khi thi hành án xong, chị T1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

8. 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 tòa 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 tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, 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, 7a 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;
- VKSND tỉnh;
- VKSND huyện;
- Các đương sự;
- Chi Cục THADS;
- Lưu.

TM - HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Vĩnh Lộc