TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TAM NÔNG
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 30/2017/DS-ST
Ngày: 12 – 9 – 2017
V/v tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TAM NÔNG, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Trí Viễn.

Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Phùng Công Thanh;
2. Ông Nguyễn Văn Sĩ.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Bảo Tâm, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Đàm Thị Mỏl – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 287/2016/TLST-DS ngày 26/12/2016, về việc *"Tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2017/QĐXXST-DS ngày 21/8/2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Đặng Minh H, sinh năm 1965, địa chỉ cư trú: ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Đặng Thị Kim U, sinh năm 1967;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1975 (chồng bà U).

Cùng địa chỉ cư trú: ấp T, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

(Các ông: H, M và bà U có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn Đặng Minh H trình bày*: Ngày 18/11/2007 ông có nhận sang nhượng của bị đơn Đặng Thị Kim U 3,5 công tầm cắt (4.536m^2) tọa lạc Liên tập đoàn II (Nay là Tổ hợp tác số 2), thuộc số thửa 1030, tờ bản đồ 02, với giá 80,5 chỉ vàng 24 kara 9,75 tuổi, lúc sang nhượng thì bà U đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn, sau đó nhiều lần ông đã yêu cầu chuyển quyền nhưng bà U cứ hẹn và nói đang vay vống Ngân hàng, nên đến nay vẫn chưa chuyển quyền được. Do đó khởi kiện yêu cầu bà U chuyển quyền sử dụng đất.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn Đặng Thị Kim U và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Hoàng M thừa nhận năm 2007 có sang nhượng phần đất như lời khai của nguyên đơn với giá 80,5 chỉ vàng 24kara 9,75 tuổi. Bà U đồng ý chuyển quyền sử dụng đất cho ông H nhưng do phần đất hiện nay đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng và đang bị kê biên thi hành án nên không chuyển quyền được.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Nông phát biểu* việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng dân sự là đúng quy định. Về ý kiến giải quyết vụ án: Khi mua bán các bên không tuân thủ quy định về hình thức và điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, hiện giấy chứng nhận bà U đang thế chấp vay tiền Ngân hàng và phần đất đang bị kê biên thi hành án, nên bà U không đủ điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng. Lỗi chủ yếu do bà U nhưng ông H không có yêu cầu bồi thường thiệt hại nên không xem xét. Do đó, các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng dân sự có đối tượng tranh chấp là bất động sản tại huyện Tam Nông là thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất là năm 2007 bà U sang nhượng phần đất 4.536 m^2 thuộc thửa 1030, tờ bản đồ 02 với giá 80,5 chỉ vàng 24 kara 9,75 tuổi. Ông M đồng ý cùng bà U liên đới chịu trách nhiệm về hợp đồng chuyển nhượng. Về giá trị đất là 45.000đ/m2, giá vàng là 3.200.000đ/chỉ. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

Tại phiên tòa, bị đơn cho là do phần đất đang bị kê biên thi hành án nên không chuyển quyền được cho nguyên đơn, mặc dù đồng ý chuyển quyền theo quy định.

Qua đo đạc thực tế thì phần đất tranh chấp có diện tích 5.084 m^2 thuộc thửa 1030, tờ bản đồ 02, hiện do bà Đặng Thị Kim U đứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 11/3/2010.

Tại văn bản số: 131/NHNo-KHKD ngày 14/7/2017 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện T tỉnh Đồng Tháp trả lời: "*Bà Đặng Thị Kim U hiện đang còn nợ vay tại Ngân hàng, có tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trong đó có thửa 1030. Ngân hàng đã khởi kiện hộ vay và được Tòa án nhân dân huyện T thụ lý và đang giải quyết nên Ngân hàng không tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo yêu cầu của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông*".

Theo văn bản số: 123/CCTHADS ngày 08/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T cung cấp thông tin: "*Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đã ban hành quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà ở), trong đó có thửa 1030, tờ bản đồ 02, đất lúa tại xã P, huyện T. Do điều kiện bà U thế chấp vay nợ Ngân hàng chưa tất toán xong theo hợp đồng tín dụng nên chưa thực hiện việc cưỡng chế kê biên tài sản theo Quyết định số: 34/QĐ-CCTHADS ngày 27/9/2016*".

Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai quy định: "*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:*

...;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án;

..."

Khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự quy định: "*1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:*

...

c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội "**.**

Xét thấy, Ngày 18/11/2007, giữa ông H và bà U có làm tờ bán đất ruộng nhưng lúc này bà U chưa được cấp giấy chứng nhận (bà U được cấp giấy ngày 11/3/2010) là vi phạm điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Nay ông H yêu cầu chuyển quyền sử dụng đất, trong khi đất bà U đang đứng tên giấy chứng nhận đã bị kê biên để đảm bảo thi hành án và đang thế chấp tại Ngân hàng là không thể thực hiện được, vi phạm điều cấm về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại 188 Luật đất đai và các Điều 117, 123 Bộ luật dân sự. Do đó nghĩ cần hủy hợp đồng giữa ông H và bà U do vô hiệu.

Do hợp đồng vô hiệu, nên các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Cụ thể ông H trả lại diện tích đất đang canh tác 5.084m^2 và bà U trả lại 80,5 chỉ vàng 24 kara 9,75 tuổi.

Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất thỏa thuận không hoàn trả giá trị chênh lệch nếu xem xét lỗi, bởi vì giá trị đất hiện nay không tăng và thấp hơn số tiền mà 02 bên đã thống nhất khi sang nhượng đất. Xét thấy đây là sự tự nguyện của đương sự nên chấp nhận.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ mà phía nguyên đơn đã nộp đủ số tiền 4.703.000đồng. Tại phiên tòa bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng ý chịu và trả lại chi phí này cho nguyên đơn. Đây là sự tự nguyện của bị đơn nghĩ cần chấp nhận theo quy định tại Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Từ những cơ sở trên, xét thấy ý kiến của Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa về việc giải quyết vụ án là phù hợp, nên chấp nhận.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Do vụ án thụ lý trước ngày 01/01/2017, nên áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án 2009 để buộc các bên chịu án phí theo quy định. Cụ thể: Do hợp đồng bị vô hiệu, nên ông H chịu 200.000đ tiền án phí; bà U và ông M phải chịu 5% x 80,5 chỉ vàng (giá vàng 02 bên thỏa thuận 3.200.000đ/chỉ) = 12.880.000đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, 158 Bộ luật tố tụng dân sự ; Áp dụng các Điều 117, 123 và 131 Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án 2009.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2007 (Tờ bán đất ruộng ngày 18/11/2007) giữa ông Đặng Minh H với bà Đặng Thị Kim U do vô hiệu.

- Ông Đặng Minh H có trách nhiệm giao trả lại cho bà Đặng Thị Kim U diện tích đất 5.084 m^2 thuộc số thửa 1030, tờ bản đồ số 02 tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Vị trí:

+ Phía Đông giáp đường nước 49,67m, 26,84m, 18,47m, 43,97m, 10,33m, 27,23m, 7,82m.

+ Phía Tây giáp đường nước (đất ông Nguyễn Văn T) 43,32m, 2,26m, đất ông Đào Văn N sử dụng 47,5m, 95,85m, 13m.

+ Phía Nam giáp đường nước 10,83m, đất ông Đào Văn N sử dụng 40,81m.

+ Phía Bắc giáp đất ông Đào Văn N sử dụng 14,9m, ông Nguyễn Văn T 34m.

(Hiện ông Đặng Minh H sử dụng canh tác lúa, có sơ đồ đo đạc kèm theo).

-Bà Đặng Thị Kim U và ông Nguyễn Hoàng M có trách nhiệm liên đới trả cho ông Đặng Minh H 80,5 chỉ vàng 24 kara 9,75 tuổi.

- Về chi phí tố tụng: Bà Đặng Thị Kim U và ông Nguyễn Hoàng M đồng ý trả cho ông Đặng Minh H 4.703.000đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Đặng Minh H phải chịu án phí là 200.000đ nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ (do Đặng Thế V nộp thay) theo biên lai thu số BM/2013 01396 ngày 21/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông. Ông H đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà Đặng Thị Kim U và ông Nguyễn Hoàng M liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 12.880.000đồng.

- Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND cùng cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Trí Viễn