TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 28/2019/DS-ST
Ngày: 11/10/2019
"V/v tranh chấp về HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Long Sơn

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Hòa Bình

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Phạm Hồng Huy, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A: Bà Nguyễn Thị Chung -Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 11/2018/TLST-DS ngày 23 tháng 01 năm 2018 "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2019/QĐXXST-DS ngày 21/8/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1975; ông Nguyễn C, sinh năm: 1974; địa chỉ: thôn Đ 2 (nay là thôn Đ), xã D, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Phạm Văn T, sinh năm: 1971; Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1973; địa chỉ: thôn Đ 2 (nay là thôn Đ), xã D, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị V và ông ông Nguyễn C trình bày: Theo giấy sang nhượng đất ngày 30/7/2013, vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị N có sang nhượng cho vợ chồng tôi một thửa đất chiều ngang giáp đường bê tông 5m chiều sâu giáp đất ông B với số tiền là: 50.000.000đ, vợ chồng tôi đã giao tiền mặt đủ cho ông T, bà N và đã nhận đất nhưng chưa có tiền để làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào ngày 11/01/2018, Thi hành án cùng với Ủy ban xã xuống đo đạc đất trong sổ đỏ của ông T, bà N trong đó có thửa đất của vợ chồng tôi đã mua, kê biên, phát mãi để thanh toán và để trả cho Ngân hàng và các chủ nợ của ông T, bà N. Vì vậy, tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án A giải quyết, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng tôi với vợ chồng ông T, bà N vô hiệu và buộc ông T bà N phải trả cho tôi số tiền đã nhận là

50.000.000đ, vợ chồng tôi hoàn trả lại cho ông T, bà N phần diện tích đất đã nhận. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Phạm Văn T tại biên bản lấy lời khai ngày 29/01/2018 trình bày: Vợ chồng tôi có một thửa đất có diện tích 924m^2. Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào ngày 30/7/2013, tôi và vợ tôi bà Nguyễn Thị N có chuyển nhượng cho ông Nguyễn C và bà Nguyễn Thị V một phần diện tích đất của thửa đất nêu trên với vị trí tứ cận như sau:

Đông giáp đất bà Đào Thị Bông, có chiều dài 54,6m; Tây giáp đất chuyển nhượng cho ông K, có chiều dài 54,6m; Nam giáp đất ông B (nay con ông B là H đang sử dụng), có chiều dài 5m; Bắc giáp đường bê tông có chiều dài 5m; Diện tích chuyển nhượng là 273m^2. Việc chuyển nhượng chỉ làm giấy viết tay, không làm hợp đồng có công chứng, chứng thực theo quy định. Tiền chuyển nhượng là 50.000.000đ, vợ chồng tôi đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho vợ chồng ông C, bà V sử dụng từ năm 2013 đến nay, chúng tôi có thỏa thuận là bên mua chịu trách nhiệm đi làm thủ tục sang tên, nhưng từ đó đến nay ông C, bà V không có tiền nên chưa làm thủ tục sang tên được.

Nay ông C, bà V khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng tôi với ông C, bà V vô hiệu và cầu vợ chồng tôi trả lại số tiền 50.000.000đ đã nhận thì tôi không đồng ý. Lý do là: vợ chồng tôi làm ăn thua lỗ, không có tiền để trả lại cho ông C, bà V. Tôi yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu ông C, bà V thực hiện làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N tại bản khai đề ngày 01/6/2018 cũng nhất trí như ý kiến của chồng là ông Phạm Văn T.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/6/2018 thì phần diện tích đất mà ông T, bà N chuyển nhượng cho ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị V có vị trí, tứ cận như sau:

Đông giáp đất bà B1, có chiều dài: (17,85 +20 + 17)m;

Tây giáp đất chuyển nhượng cho ông K, có chiều dài: (18,62 + 20 + 17,02)m;

Nam giáp đất ông H đang sử dụng, có chiều dài 4,29m;

Bắc giáp đường bê tông cách tim đường 2,5m có chiều dài: 4,13m;

Diện tích là: 231,05m^2 (Trong đó 113m^2 đất ở và 118,05m^2 đất CLN), phần đất này nằm trong 02 thửa đất là thửa số 278 và thửa số 328 tờ bản đồ số 57, thuộc thôn Đ 2 (nay là thôn Đ), xã D, thị xã A, Gia Lai; toàn bộ phần diện tích 231,05m^2 của cả hai thửa đất này đều đã bị kê biên theo Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS ngày 14/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A (Theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất lập ngày 08/6/2018 Bút lục 76).

Tại phiên tòa hôm nay ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị V có ý kiến: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với vợ chồng ông T, bà N lập ngày 30/7/2013 vô hiệu; Buộc ông T, bà N phải trả lại cho ông C, bà V 50.000.000đ và ông C, bà V sẽ trả lại phần đất đã

nhận, ngoài ra không yêu cầu gì khác. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ông C, bà V tự nguyện chịu toàn bộ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến và đề xuất hướng giải quyết vụ án như sau:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn C và vợ là Nguyễn Thị V. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/7/2013 giữa ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị V và ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị N vô hiệu. Buộc ông T, bà N phải liên đới trả lại cho ông C, bà V 50.000.000đ. Ông C, bà V phải trả lại cho ông T, bà N phần diện tích đất đã nhận theo kết quả xem xét thực tế và thẩm định tại chỗ ngày 08/6/2018.

- Về lệ phí tòa án: Nguyên đơn ông C, bà V tự nguyện chịu chi phí xem xét thực tế và định giá tài sản nên cần chấp nhận.

- Về án phí, Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo loại án phí không có giá ngạch là 300.0000đ đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và án phí đối với phần hoàn trả tiền là 2.500.000đ. Tổng số tiền án phí là: 2.800.000đ (Hai triệu tám trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

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 tòa; xem xét ý kiến trình bày của nguyên đơn, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị V khởi kiện bị đơn là ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị Ninh tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, địa chỉ tại: thôn Đ 2, xã D, thị xã A, Tỉnh Gia Lai. Như vậy Tòa án nhân dân thị xã A thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 3, Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự (sau đây gọi tắc là BLTTDS).

[2]. Về người tham gia tố tụng: Trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có đưa thêm người tham gia tố tụng gồm: anh Q, Q1 (là con của bị đơn) tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn; NLC1, NLC2, NLC3, NLC4 để xem xét toàn diện đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ là đúng theo quy định tại điều 73 của BLTTDS.

Tuy nhiên, qua xem xét và đánh giá nội dung tranh chấp, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu chỉ liên quan trực tiếp đến quyền lợi và nghĩa vụ của nguyên đơn ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị V, bị đơn ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị N; Đối với anh Q, Q1 không có quyền lợi và nghĩa vụ gì liên quan trực tiếp đối với vụ án; NLC1, NLC2, NLC3, NLC4 là những người được thi hành án theo các bản án và quyết định đã có hiệu lực pháp luật, không liên quan gì đến việc giải quyết yêu cầu của ông C, bà V, nên Hội đồng xét xử không xác định họ là

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này nên không đưa họ vào tham gia tố tụng nữa.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông Phạm Văn T, và bà Nguyễn Thị N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 3 Điều 228 BLTTDS.

[3]. Về pháp luật áp dụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cho đến khi Hội đồng xét xử ra bản án, không bên nào yêu cầu áp dụng thời hiệu nên Tòa án không áp dụng thời hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 184 BLTTDS.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn được xác lập vào ngày 30/7/2013, nay nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng này vô hiệu, nên cần căn cứ vào quy định của Bộ luật dân sự 2005 (sau đây gọi tắc là BLDS 2005) và Luật đất đai có hiệu lực đến thời điểm 30/4/2013 để xem xét, giải quyết.

[4] Về nội dung tranh chấp: Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/7/2013 thì thấy rằng: Theo quy định tại khoản 1 điều 122 của Bộ luật dân sự quy định: "Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự", ngoài các điều kiện "Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự", "mục đích và nội dung giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội", "Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện", tại khoản 2 Điều 122 còn quy định: " Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch trong trường hợp pháp luật có quy định". Tại khoản 1 Điều 127 Luật đất đai 2003 và khoản 2 Điều 689 BLDS 2005 quy định: đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: "Phải được lập thành văn bản, có công chứng, hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật". Đối chiếu các quy định này với "Giấy sang nhượng đất" của ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị V và ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị N lập ngày 30/7/2013 thể hiện: chỉ lập giấy viết tay với nhau, không công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại khoản 1 Điều 127 Luật đất đai 2003 và khoản 2 Điều 689 BLDS 2005. Như vậy, theo quy định tại Điều 127 và Điều 134 BLDS 2005 thì giao dịch dân sự của ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị V và ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị N lập ngày 30/7/2013 là vô hiệu. Ông C, bà V khởi kiện yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự này vô hiệu, buộc ông T, bà N trả lại ông C và bà V số tiền 50.000.000đ đã nhận và vợ chồng ông C, bà V sẽ hoàn trả lại phần đất đã nhận cho ông T, bà N là có căn cứ theo quy định tại Điều 137 BLDS 2005.

Nên việc bị đơn ông T, bà N không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà V và yêu cầu ông C, bà V phải tiếp tục thực hiện làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật là không được chấp nhận. Vì theo Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS ngày 14/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A, phần diện tích 231,05m^2 mà ông T, bà N chuyển nhượng cho Tâm, bà V đã bị cưỡng chế, kê biên để đảm bảo thi hành án; ông T, bà N yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho Tâm, bà V là vi phạm điều cấm của pháp luật.

Xét về lỗi: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông C, bà V, ông T, bà N xác lập ngày 30/7/2013 vô hiệu là lỗi của cả hai bên, hai bên đều nhận thức được quy định của Luật đất đai là khi chuyển nhượng phải lập hợp đồng có công chứng, chứng thực nhưng không thực hiện đúng, dẫn đến giao dịch này vô hiệu.

Cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng do ông C, bà V, ông T, bà N xác lập ngày 30/7/2013 vô hiệu; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 137 BLDS 2005, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận;

- Buộc ông Phạm Văn T bà Nguyễn Thị N phải trả cho ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị V số tiền 50.000.000đ;

- Ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị V phải trả lại cho ông T, bà N phần diện tích đất đã nhận 231,05m^2 (Trong đó 113m^2 đất ở và 118,05m^2 đất CLN) theo kết quả xem xét thực tế, thẩm định tại chỗ ngày 08/6/2018 theo sơ đồ hiện trạng tại bút lục 76.

Trong vụ án này không ai yêu cầu bồi thường nên không xem xét.

[7]. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản trong vụ án là 1.022.000đ, ông C, bà V là người đã tạm ứng toàn bộ chi phí này. Ông C, bà V tự nguyện chịu toàn bộ và ông đã nộp đủ nên không đề cập.

[8]. Về án phí: Án phí của vụ án đối với phần yêu cầu yêu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là 300.000đ; án phí đối với yêu cầu hoàn trả 50.000.000đ là 2.500.000đ. Bị đơn ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị N phải chịu toàn bộ khoản án phí này.

Nguyên đơn ông C, bà V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm cũng như chi phí tố tụng. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông C, bà V theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92, Điều 147, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các điều 122, 124, 127, 134, 137 khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự 2005; Khoản 1 Điều 127 Luật đất đai 2003; Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị V:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/7/2013 giữa ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị V và ông Phạm Văn T bà Nguyễn Thị N vô hiệu;

Buộc ông Phạm Văn T bà Nguyễn Thị N phải trả cho ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị V số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng);

Ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị V phải trả lại cho ông T, bà N phần diện tích đất đã nhận, có vị trí, tứ cận như sau:

Đông giáp đất bà b1, có chiều dài: (17,85 +20 + 17)m;

Tây giáp đất chuyển nhượng cho ông K, có chiều dài: (18,62 + 20 + 17,02)m;

Nam giáp đất ông H đang sử dụng, có chiều dài 4,29m;

Bắc giáp đường bê tông cách tim đường 2,5m có chiều dài: 4,13m;

Diện tích là: 231,05m^2 (Trong đó 113m^2 đất ở và 118,05m^2 đất CLN);

Đất tại Thôn Đ 2 (nay là thôn Đ), xã D, thị xã A, Gia Lai.

(Theo sơ đồ hiện trạng lập ngày 08/6/2018, bút lục 76 kèm theo bản án này).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị V tự nguyện chịu chi phí xem xét thực tế và định giá tài sản, bà V đã nộp đủ.

3. Về án phí: Buộc ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị N phải chịu 2.800.0000đ (Hai triệu tám trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị V số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 1.550.000đ theo biên lai tạm ứng án phí số 0001161 ngày 23/01/2018 của chi cục thi hành án dân sự thị xã A.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Thời hạn kháng cáo nêu trên đối với các đương sự vắng mặt được tính kể từ ngày bản án được giao cho họ hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 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 Gia Lai;
- VKSND. thị xã A;
- Chi cục THADS. TX. A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; Án Văn.

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

(đã ký)

Lê Long Sơn

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Hòa Bình **Nguyễn Ngọc Lan** **Lê Long Sơn**