TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BÁT XÁT** **TỈNH LÀO CAI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2019/DS-ST
Ngày 22/10/2019
V/v: "*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÁT XÁT, TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Phạm Thu Trang

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hoàng Xuân Phú
2. Ông Đặng Hồng Sinh

- Thư ký phiên toà: Ông Lê Quý Sửu - Thư ký Toà án nhân dân huyện Bát Xát.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bát Xát tham gia phiên toà: Bà Bùi Thị Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 09/2019/TLST - DS ngày 14 tháng 5 năm 2019 về việc kiện "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2019/QĐXXST - DS ngày 09 tháng 9 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2019/QĐST-DS ngày 26 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: - Ông Trần Hồng Q

Địa chỉ: Tổ C, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai

- Bà Nguyễn Thị N

Địa chỉ: Tổ 54, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đỗ Ánh S

Nơi ĐKHKTT: Tổ B, thị trấn S, thành phố Hà Nội

Nơi ở: Số nhà A, đường H, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai - Có mặt

(Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 02/5/2019)

2. Bị đơn: Ông Phùng Văn N và bà Giàng Thị R

Cùng địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai - Vắng mặt

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Anh Phùng Văn T

Địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai - Vắng mặt

- Chị Lưu Thị N

Địa chỉ: Tổ 54, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai - Vắng mặt

- Anh Phùng A L

Địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai - Vắng mặt

- Chị Bùi Thị L

Địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai - Vắng mặt

- Ông Phùng A N

Địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai - Vắng mặt

- Ông Phùng A H

Địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai - Vắng mặt

- Ông Phùng A C

Địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai - Vắng mặt

- Ngân hàng N

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân H- Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phí Ngọc S- Phó Giám đốc

Địa chỉ: Đường H, tổ D, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lào Cai - Có mặt

(Theo Giấy ủy quyền ngày 19/7/2019)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 02/5/2019 của ông Trần Hồng Q, bà Nguyễn Thị N, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đỗ Ánh S thống nhất trình bày:

Do có mối quan hệ thông gia với gia đình ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R nên ông Trần Hồng Q, bà Nguyễn Thị N biết được ông N, bà Rcó một mảnh đất cần bán. Ông Q, bà N đã đến tận nhà ông N, bà Rđể hỏi mua đất. Sau khi hai bên xác định vị trí và mốc giới thửa đất thì ngày 14/4/2017 ông Q, bà N cùng với ông N, bà Rin, anh Phùng Văn T (Anh T là con trai của ông N, bà R) và chị Lưu Thị N (Chị N là vợ anh T) đã cùng nhau lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông N, bà Rđã chỉ các mốc giới để đo đạc diện tích đất chuyển nhượng, cụ thể như sau: Đất có chiều rộng là 4,5m; chiều dài tính từ phần hết diện tích hành lang quốc lộ 4D vào hết đất của ông Phùng Văn N, đất có địa chỉ tại Thôn Luồng Láo 1, xã Cốc San, huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Bát Xát cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất chỉ có cỏ dại, không có công trình xây dựng gì. Sau khi đo đạc xong ông Q, bà N và ông N, bà R lập Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2017. Giá chuyển nhượng diện tích đất nói trên là 205.000.000 đồng, ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R đã nhận đủ 205.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất lập bằng hình thức viết tay, không có công chứng chứng thực. Do tin tưởng ông N, bà Rnên ông Q, bà N chưa làm các thủ tục để đăng ký sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Trên thực tế diện tích đất trên vẫn do gia đình ông N, bà R quản lý, sử dụng. Ông N, bà Rvẫn chưa tiến hành các thủ tục để bàn giao đất cho ông Q, bà N. Mặc dù ông Q, bà N đã nhiều lần đến nhà ông N, bà Rđề nghị ông N, bà Rra văn phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nhưng ông N, bà R không đồng ý. Hơn nữa, ông N, bà Rcòn mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Q, bà N đi thế chấp ở ngân hàng để vay tiền. Vì vậy ông Q, bà N yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bát Xát giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/4/2017 giữa ông Trần Hồng Q, bà Nguyễn Thị N và ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R là vô hiệu, buộc ông N, bà R phải trả lại cho ông Q, bà N số tiền 205.000.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/5/2019 bị đơn ông Phùng Văn Nvà bà Giàng Thị R thống nhất trình bày:

Gia đình ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R với gia đình ông Trần Hồng Q và bà Nguyễn Thị N trước đây là thông gia với nhau. Con trai ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R là anh Phùng Văn T kết hôn với con gái của bà Nguyễn Thị N là chị Lưu Thị N. Do tin tưởng nhau nên ngày 14/4/2017 gia đình ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R có chuyển nhượng cho ông Trần Hồng Q và bà Nguyễn Thị N 01 diện tích đất tại Thôn Luồng Láo 1, xã Cốc San, huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai. Đất có chiều rộng (giáp mặt quốc lộ 4D) là 4,5m; Chiều sâu tính từ phần diện tích đất hành lang của quốc lộ 4D vào hết đất của ông Phùng Văn Năm) là 28m. Phần diện tích đất gia đình ông N, bà R chuyển nhượng cho ông Trần Hồng Q, bà Nguyễn Thị N là một phần trong toàn bộ diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Bát Xát cấp ngày 28/3/2012, giấy chứng nhận mang tên hộ ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R. Khi hai bên lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh Phùng Văn T và chị Lưu Thị N cũng đồng ý việc ông bà N, R chuyển nhượng diện tích đất trên và có ký xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng. Tại thời điểm chuyển nhượng trên đất không có tài sản, cây cối hay công trình xây dựng gì. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất trên với giá là 205.000.000 đồng, ông Phùng Văn Nvà bà Giàng Thị R đã nhận đủ số tiền 205.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên lập bằng hình thức là giấy viết tay ngày 14/4/2017, hợp đồng chưa được công chứng chứng thực. Hiện nay ông Trần Hồng Q, bà Nguyễn Thị N vẫn chưa làm thủ tục sang tên đối với diện tích đất trên. Lý do ông Q, bà N không tiến hành sang tên được diện tích đã nhận chuyển nhượng của ông N, bà Rvì trước khi chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Q, bà N thì gia đình ông N, bà Rđã dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 28/3/2012 trong đó có diện tích đất trên để thế chấp tại ngân hàng N để vay tiền. Do là chỗ thân thiết nên hai bên gia đình vẫn làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thỏa thuận khi nào ông Q, bà N cần sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông N, bà Rsẽ rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở ngân hàng về để làm thủ tục sang tên cho ông Q, bà N. Năm 2018 do anh Phùng Văn T và chị Lưu Thị N ly hôn và vì gia đình ông N, bà R không có tiền để rút bìa đỏ thế

chấp ở ngân hàng về nên ông Q, bà N không muốn mua diện tích đất nói trên nữa.

Khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do không hiểu biết nên hai bên chỉ làm giấy viết tay không có công chứng, chứng thực và tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đất đang được thế chấp tại ngân hàng N. Mặt khác, diện tích đất chuyển nhượng là đất được cấp cho hộ gia đình ông Phùng Văn Nvà bà Giàng Thị R, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ gia đình ông N, bà R gồm có ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R, cùng các con trai là anh Phùng Văn T, anh Phùng A L và bố đẻ ông Phùng Văn Nlà ông Phùng A Sin. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q và bà N thì con trai của ông N, bà R là anh Phùng A L không biết việc ông bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q, bà N nên không ký kết vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến nay ông Trần Hồng Q và bà Nguyễn Thị N có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2017 vô hiệu đồng thời yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận, cụ thể là ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R trả lại cho ông Q, bà N số tiền 205.000.000 đồng; ông Q, bà N trả lại đất cho ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R thì ông bà cũng nhất trí. Ngoài ra ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R không có ý kiến gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/6/2019 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phùng Văn T trình bày:

Anh Phùng Văn T là con trai ruột của ông Phùng Văn Nvà bà Giàng Thị R. Ngày 14/4/2017 anh Phùng Văn T cùng ông N, bà Rvà ông Trần Hồng Q, bà Nguyễn Thị N đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung chuyển nhượng được ghi cụ thể trong giấy chuyển nhượng. Diện tích đất chuyển nhượng có địa chỉ tại thôn Luổng Láo 1, xã Cốc San, huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai, là một phần diện tích đất trong toàn bộ diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Phùng Văn N và bà Giàng Thị R. Giá chuyển nhượng diện tích đất nói trên là 205.000.000 đồng. Tại hợp đồng chuyển nhượng có anh Phùng Văn T và chị Lưu Thị N ký tên với tư cách là người làm chứng. Khi đó hợp đồng chỉ được lập dưới hình thức là giấy viết tay, không có công chứng chứng thực và trước đó diện tích đất chuyển nhượng đã được ông N, bà Rthế chấp tại ngân hàng N. Diện tích đất chuyển nhượng là đất được cấp cho hộ gia đình mà khi chuyển nhượng đất chưa được sự đồng ý của các thành viên trong gia đình. Vì vậy anh Phùng Văn T đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2017 giữa ông Trần Hồng Q, bà Nguyễn Thị N và ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R vô hiệu. Ngoài ra anh Phùng Văn T không có ý kiến gì khác.

Tại bản tự khai ngày 09/7/2019 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phùng A L trình bày:

Do có mối quan hệ thông gia nên ngày 14/4/2017 bố mẹ đẻ anh L là ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R có chuyển nhượng cho ông Trần Hồng Q và bà Nguyễn Thị N 01 diện tích đất tại Thôn Luổng Láo 1, xã Cốc San, huyện Bát

Xát, tỉnh Lào Cai. Đất có chiều rộng (giáp mặt quốc lộ 4D) là 4,5m; Chiều sâu tính từ phần diện tích đất hành lang của quốc lộ 4D vào hết đất của ông Phùng Văn Năm) là 28m. Phần diện tích đất gia đình anh chuyển nhượng cho ông Trần Hồng Q, bà Nguyễn Thị N là một phần trong toàn bộ diện tích đất của gia đình đã được Ủy ban nhân dân huyện Bát Xát cấp ngày 28/3/2012, giấy chứng nhận mang tên hộ ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được viết tay không có công chứng chứng thực gì, có em trai anh Phùng A L là Phùng Văn T và em dâu là Lưu Thị N ký tên làm chứng trong hợp đồng. Khi ông N, bà Rchuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q, bà N thì anh L hoàn toàn không được biết cũng không được ký kết gì. Sau này ông N, bà Rnói lại anh L mới được biết nội dung như trên, ngoài ra trước khi chuyển nhượng đất cho ông Q, bà N thì diện tích đất trên đã được ông N, bà Rthế chấp tại ngân hàng N. Vì vậy ý kiến của anh Phùng A L nhất trí với yêu cầu của nguyên đơn là đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 14/4/2017 giữa ông Trần Hồng Q, bà Nguyễn Thị N và ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R là vô hiệu và buộc các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận, ông Trần Hồng Q, bà Nguyễn Thị N trả lại đất cho gia đình ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R; Ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R trả lại cho ông Q, bà N số tiền 205.000.000 đồng. Ngoài ra anh Phùng A L không có ý kiến gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/7/2019 những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phùng A N, ông Phùng A C, ông Phùng A H trình bày:

Ông Phùng A N, Phùng A C, Phùng A H là anh trai ruột của ông Phùng Văn Năm. Trước đây khi còn sống bố đẻ của ông Chảo, ông Nghì, ông Hùng là ông Phùng A Scó chung sống cùng ông Phùng Văn Năm. Tại thời điểm cấp đất cho hộ gia đình ông Phùng Văn N thì ông Phùng A S cũng là thành viên trong hộ. Ông Phùng A N, Phùng A C, Phùng A H đều xác nhận các ông đều đã có gia đình và ra ở riêng từ lâu, không ai có đóng góp gì đối với diện tích đất mà ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R đã chuyển nhượng cho ông Trần Hồng Q, bà Nguyễn Thị N. Đến nay các ông không có tranh chấp gì đối với diện tích đất nói trên. Đề nghị Tòa án giải quyết theo yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn. Các ông không có yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai ngày 20/5/2019 và biên bản lấy lời khai ngày 11/7/2019 những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Lưu Thị N, chị Bùi Thị L trình bày:

Chị Lưu Thị N và chị Bùi Thị L là con dâu của ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R. Chị Lưu Thị N kết hôn với anh Phùng Văn T năm 2016, chị Bùi Thị L kết hôn với anh Phùng A L và chuyển đến ở cùng gia đình ông N, bà Rtừ tháng 4/2018. Chị Lưu Thị N và chị Bùi Thị L đều xác nhận bản thân các chị không có công sức đóng góp gì đối với diện tích đất mà ông N, bà Rchuyển nhượng cho ông Q, bà N. Vì vậy các chị không có ý kiến, không có yêu cầu gì.

Tại bản tự khai ngày 26/7/2019 và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ngân hàng N là ông Phí Ngọc S trình bày:

Hộ ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R có địa chỉ tại Thôn L, xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai có vay của Ngân hàng N số tiền là 440.000.000 đồng tại hợp đồng tín dụng số: 8803-LAV-201900683 ngày 08/05/2019. Đến ngày 27/06/2019 còn nợ gốc số tiền là: 440.000.000 đồng. Số tiền vay vốn của hộ Ông Phùng Văn N, Bà Giàng Thị R được bảo đảm bằng hợp đồng thế chấp số 21112016/HĐTC ngày 09/02/2017, thế chấp QSD đất số BG050746, số vào sổ cấp GCN-QSD đất số CH-01753, do UBND huyện Bát Xát cấp ngày 28/03/2012. Trước đây gia đình ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R đã nhiều lần vay tiền tại ngân hàng N và lần vay gần nhất là tại hợp đồng tín dụng số: 8803-LAV-201900683 ngày 08/05/2019. Hợp đồng thế chấp số 21112016/HĐTC ngày 09/02/2017 là để bảo đảm cho tất cả các khoản vay phát sinh của ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R tại ngân hàng N.

Đối chiếu với các quy định tại hợp đồng thế chấp số 21112016/HĐTC ngày 09/02/2017 hộ Ông Phùng Văn N, Bà Giàng Thị R đã vi phạm vào khoản 3.2.5, điểm 3.2, điều 3 Quyền và nghĩa vụ của các bên*" Không được bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn liên doanh tài sản đang thế chấp hoặc sử dụng tài sản để bảo đảm cho nghĩa vụ khác trừ trường hợp được Bên A chấp thuận bằng văn bản"*. Theo nội dung vụ án thì ngày 14/4/2019 ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R đã chuyển nhượng diện tích đất đã thế chấp tại ngân hàng cho ông Trần Hồng Q, bà Nguyễn Thị N, như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là vi phạm pháp luật.

Nay Ngân hàng N có ý kiến yêu cầu hộ ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R thực hiện đầy đủ các cam kết đã ký tại hợp đồng tín dụng 8803-LAV-201900683 ngày 08/05/2019 và hợp đồng thế chấp số 21112016/HĐTC ngày 09/02/2017 đã ký với Ngân hàng, hợp đồng thế chấp đầy đủ đúng quy định được UBND xã Cốc San chứng thực, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai đăng ký giao dịch bảo đảm, Ngân hàng N chưa bao giờ có ý kiến đồng ý bằng văn bản cho hộ Ông Phùng Văn N, Bà Giàng Thị R được bán tài sản thế chấp nêu trên.

Nay Ngân hàng N đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn là đề nghị Tòa án nhân dân huyện Bát Xát tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 14/4/2017 giữa ông Trần Hồng Q, bà Nguyễn Thị N và ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R vô hiệu. Ngoài ra Ngân hàng N không có ý kiến đề nghị gì khác.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bát Xát tại phiên tòa: Quá trình giải quyết vụ án các thủ tục tố tụng được tiến hành đầy đủ, đúng quy định. Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ngân hàng N đúng quy định pháp luật; bị đơn ông Phùng Văn N, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phùng Văn T, anh Phùng A L, chị Bùi Thị L, ông Phùng A N,

ông Phùng A C, ông Phùng A H, chị Lưu Thị N vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Đề nghị hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 131, Điều 212, khoản 8 Điều 320, Điều 407, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hồng Q và bà Nguyễn Thị N.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.100.000 đồng nên không buộc bị đơn phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Về án phí: Căn cứ vào Điều 147, Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Buộc bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của 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 và áp dụng pháp luật: Nguyên đơn ông Trần Hồng Q và bà Nguyễn Thị N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý" đối với ông Phùng Văn N và bà Giàng Thị R vì vậy thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bát Xát theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị không tiến hành hòa giải. Theo quy định tại khoản 4 Điều 207 Bộ Luật tố tụng Dân sự năm 2015 quy định vụ án dân sự không tiến hành hòa giải được do một trong các đương sự đề nghị không tiến hành hòa giải. Do vậy đây là vụ án dân sự không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa bị đơn ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm anh Phùng Văn T, Phùng A L, chị Lưu Thị N, chị Bùi Thị L, ông Phùng A C, ông Phùng A H, ông Phùng A N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R và những người có quyền và nghĩa vụ liên quan nêu trên là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 14/4/2017 ông Trần Hồng Q, bà Nguyễn Thị N và ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R đã lập*"Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* có nội dung ông N, bà Rchuyển nhượng cho ông Q, bà N một diện tích đất có chiều rộng 4,5 m; Chiều dài tính từ hết diện tích đất hành lang của quốc lộ 4D vào hết đất của ông Phùng Văn N, đất có địa chỉ tại Thôn L, xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai với giá 205.000.000 đồng. Ông N, bà Rđã nhận đủ số tiền

205.000.000 đồng. Hợp đồng có chữ ký của các bên và được các bên thừa nhận. Do đó, có cơ sở xác định giữa ông N, bà Rvới ông Q, bà N đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự. Trên thực tế gia đình ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R vẫn đang quản lý, lý sử dụng diện tích đất chuyển nhượng nói trên mà chưa tiến hành bàn giao đất cho ông Trần Hồng Q và bà Nguyễn Thị N.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Quân, bà N chưa tiến hành đăng ký kê khai để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Q, bà N đã nhiều lần yêu cầu ông N, bà R hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nhưng ông N, bà Rkhông đồng ý. Hiện tại diện tích đất trên đang thế chấp tại ngân hàng N để đảm bảo cho khoản vay của ông N, bà Rnên phát sinh tranh chấp. Ông Q, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2017 giữa ông Trần Hồng Q, bà Nguyễn Thị N và ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R vô hiệu và buộc ông N, bà Rtrả lại số tiền 205.000.000 đồng.

[3] Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2017:

[3.1] Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2017 chưa được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai.

Khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

"1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan"

Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

"3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a. Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này".

Từ những căn cứ trên có cơ sở để khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2017 vô hiệu về mặt hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.2] Về nội dung của hợp đồng: Căn cứ vào hồ sơ địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bát Xát cung cấp và biên bản xác minh ngày 14/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai tại Công an xã Cốc San, huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai thì thửa đất chuyển nhượng có chiều rộng là 4,5 m, chiều dài tính từ hết diện tích đất hành lang của quốc lộ 4D vào hết đất của ông Phùng Văn Năm. Phần đất chuyển nhượng qua đo đạc thực tế có diện tích là 126m^2 (thửa số 10, tờ bản đồ số 51 theo sơ đồ chuẩn hóa năm 2018) thuộc

một phần đất của thửa số 13-99; tờ bản đồ số 02b tổng diện tích 1.000m^2 tại địa chỉ Thôn L, xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 050746, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH-01753, do Ủy ban nhân dân huyện Bát Xát cấp ngày 28/3/2012 cho hộ ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R.

Phần đất trên được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000835 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bát Xát cấp ngày 17/01/2005 cho hộ ông Phùng Văn Năm. Tại thời điểm giao đất năm 1999 và thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005 hộ gia đình ông Phùng Văn Ngồm có ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R, anh Phùng Văn T, Phùng A L và ông Phùng A Sin. Tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2017 chỉ có ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R, anh Phùng Văn T ký tên. Quá trình giải quyết vụ án thì anh Phùng A L và những người thừa kế của ông Phùng A Sđều không biết việc chuyển nhượng đất giữa ông N, bà Rcho ông Q và bà N và không được ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phùng A L nhất trí với nguyên đơn là yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên ký ngày 14/7/2017 vô hiệu. Như vậy việc ông N, bà Rin, anh Tự tự ý chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Q, bà N mà không được sự đồng ý của anh Phùng A L và những người thừa kế của ông Phùng A Slà vi phạm quy định tại Điều 212, Điều 218 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Khoản 2 Điều 212 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

"2. Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của các thành viên gia đình được thực hiện theo phương thức thỏa thuận. Trường hợp định đoạt tài sản là bất động sản, động sản có đăng ký, tài sản là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình phải có sự thỏa thuận của tất cả các thành viên gia đình là người thành niên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, trừ trường hợp luật có quy định khác"

Mặt khác, đối với diện tích đất nói trên vào ngày 09/02/2017 ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R đã làm thủ tục thế chấp tại Ngân hàng N bằng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 21112016/HĐTC ngày 09/02/2017. Hợp đồng đã được đăng ký tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bát Xát theo quy định của pháp luật đất đai nên có hiệu lực và phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba theo quy định tại Điều 297, Điều 298 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên ngày 14/4/2017 ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R lại làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Trần Hồng Quân, bà Nguyễn Thị N phần đất trên mà không được sự đồng ý của Ngân hàng là vi phạm quy định tại khoản 8 Điều 320, khoản 5 Điều 321 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

"8. Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 321 của Bộ luật này"

Tại khoản 5 Điều 321 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

"5. Được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp không phải là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh, nếu được bên nhận thế chấp đồng ý hoặc theo quy định của luật".

Do đó nội dung của hợp đồng chuyển nhượng đã vi phạm vào điều cấm của luật quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ những phân tích trên có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/4/2017 giữa ông Trần Hồng Q, bà Nguyễn Thị N và ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R bị vô hiệu do trái pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà N.

[4] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu như sau:

"1. 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.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

5. Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định."

Như vậy theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà N với ông N, bà Rbị vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên kể từ thời điểm hợp đồng được xác lập nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Diện tích đất trên đang được thế chấp tại Ngân hàng N; trên thực tế diện tích đất ông N, bà Rchuyển nhượng cho ông Q, bà N hiện nay vẫn do gia đình ông N, bà Rquản lý sử dụng, đất chưa được bàn giao cho ông Q, bà N. Do đó cần buộc ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R trả lại cho ông Trần Hồng Q, bà Nguyễn Thị N số tiền 205.000.000 đồng.

Đối với việc bồi thường thiệt hại và hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản chuyển nhượng, mặc dù đã được Tòa án giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng do các đương sự không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn ông Trần Hồng Q, bà Nguyễn Thị N tự nguyện chịu 2.100.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên không buộc ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 10.250.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự ; Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 131, Điều 212, Điều 218, khoản 8 Điều 320, khoản 5 Điều 321, Điều 500, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hồng Q và bà Nguyễn Thị N.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2017 giữa ông Trần Hồng Q, bà Nguyễn Thị N và ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R vô hiệu.

Buộc ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R liên đới trả cho ông Trần Hồng Q, bà Nguyễn Thị N số tiền 205.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn ông Trần Hồng Q, bà Nguyễn Thị N tự nguyện chịu 2.100.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Xác nhận ông Trần Hồng Q, bà Nguyễn Thị N đã nộp đủ số tiền 2.100.000 đồng.

3. Về án phí: Ông Phùng Văn N, bà Giàng Thị R phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 10.250.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Ông Trần Hồng Q, bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Trần Hồng Q và bà Nguyễn Thị N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AB/2012/0003224 ngày 14/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bát Xát.

Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Phạm Thu Trang