

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH THẠNH
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 33/2017/DS-ST

Ngày: 29/9/2017

*“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 HUYỆN VĨNH THẠNH, THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Bảo Anh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Minh Tùng
2. Ông Trần Thanh Liêm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Phường - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Loan - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, TP.Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 97/2016/TLST-DS ngày 28 tháng 11 năm 2016 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 49/2017/QĐST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lâm Quang Ph, sinh năm 1950

Nơi cư trú: khu vực B, phường T, quận TN, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Lê Thị L, sinh năm 1953

2.2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1953

Cùng nơi cư trú: Ấp V, xã B, huyện VT, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. NLQ1, sinh năm 1976

3.2. NLQ2, sinh năm 1978

3.3. NLQ3, sinh năm 1980

3.4. NLQ4, sinh năm 1983

Cùng nơi cư trú: Ấp V, xã B, huyện VT, thành phố Cần Thơ.

3.5. NLQ5, sinh năm 1960 (vợ ông P).

3.6. NLQ6

Địa chỉ: phường A, quận NK, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vương Minh T1 - Chức vụ Phó Giám đốc Phòng giao dịch Thốt Nốt (theo văn bản ủy quyền số 400/BIDV.CT ngày 28/8/2017).

(Ông P, bà L, bà T và ông T1 có mặt, các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại Đơn khởi kiện ngày 31/10/2016 và lời trình bày của nguyên đơn là Ông Lâm Quang Ph trong quá trình tố tụng:*

Năm 2010, ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị L và các con của ông T và bà L là NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4 có sang nhượng cho ông phần đất chiều ngang 10m, chiều dài 15m, diện tích 150m² (đo đạc thực tế diện tích 139m², thuộc một phần thửa 933, diện tích 1275, loại T+LNK, tờ bản đồ số 09, do hộ Bà Lê Thị L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000337, cấp ngày 02/4/1998, tọa lạc tại ấp V, xã T, huyện TN, Cần Thơ cũ, nay là tại ấp V, xã VB, huyện VT, Cần Thơ) giá 100 triệu đồng. ông và vợ là bà NLQ5 đã trả trước 50 triệu đồng cho vợ chồng ông T, bà L. Số tiền 50 đồng còn lại sẽ được thanh toán khi đã sang tên quyền sử dụng đất. Việc sang nhượng đất được lập giấy “Biên nhận chuyển nhượng đất thổ cư”, ghi ngày 19/09/2010 để làm tin.

Tuy nhiên, trước khi sang nhượng đất thì bà L, ông T đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay tiền ở Ngân hàng nên việc chuyển quyền sử dụng đất không thể thực hiện được. Hiện ông chưa quản lý sử dụng đất chuyển nhượng. Ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất, buộc vợ chồng ông T, bà L phải trả lại cho ông số tiền 50 triệu đồng. Tuy nhiên, sau đó ông thay đổi ý kiến, yêu cầu bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ5 (*tham gia tố tụng cùng về phía nguyên đơn*) là vợ của Ông P, thống nhất theo ý kiến, yêu cầu khởi kiện của Ông P.

- *Bị đơn bà Lê Thị L trình bày trong quá trình tố tụng:*

Bà thừa nhận lời trình bày của ông P là đúng về việc bà và chồng là ông Nguyễn Văn T và các con là NLQ1, NLQ2, NLQ3 và NLQ4 có làm giấy viết tay sang nhượng đất cho Ông P..

Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ bà đứng tên đã thế chấp vay tiền tại NLQ6 vào năm 2009 (trước thời điểm sang nhượng đất cho Ông P) nên đến nay vẫn chưa sang tên được cho ông P. Hiện tại Ông P vẫn chưa quản lý sử dụng phần đất đã chuyển nhượng.

Nay qua yêu cầu của ông P, bà đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và trả lại số tiền đã nhận 50 triệu đồng cho ông P. Tuy nhiên, do hoàn cảnh khó khăn nên xin trả dần mỗi tháng 500.000đồng.

- Bị đơn Ông Nguyễn Văn T và các con của ông T, bà L là NLQ1, NLQ2, NLQ3 và NLQ4 vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

- NLQ6 có văn bản ngày 13/3/2017 và hồ sơ vay vốn kèm theo thể hiện:

Ngày 30/3//2009, hộ bà Lê Thị L với NLQ6 ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất do hộ bà L đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000337, cấp 02/4/1998, gồm các thửa 34, 37, 933 và 934, diện tích tổng cộng 19.352m² (trong đó có một phần đất tại thửa 933 sang nhượng cho ông Lâm Quang Ph) để đảm bảo cho khoản nợ vay gốc 580.000.000đồng. Giao dịch thế chấp tài sản đảm bảo nợ, được đăng ký theo quy định.

Đến ngày 13/3/2017, nợ của hộ bà L còn: nợ lãi 361.533.333đồng; lãi quá hạn là 215.216.667đồng. Tổng cộng là 576.750.000đồng. Các thửa đất vẫn còn thế chấp cho Ngân hàng là 934, 933 nêu trên. Hiện tài sản này đang trong quá trình xử lý để thu hồi nợ vay.

Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu các bị đơn ông T, bà L phải trả lại cho ông số tiền 50 triệu đồng đã giao khi nhận chuyển nhượng đất trong thời hạn 04 tháng, không yêu cầu đối với các con ông T, bà L.

Bà L thống nhất theo yêu cầu về việc trả lại 50 triệu đồng cho ông P, đồng ý hủy bỏ giao dịch chuyển nhượng đất giữa các bên. Tuy nhiên, do hoàn cảnh gia đình quá khó khăn nên xin trả dần mỗi tháng 500.000đồng cho đến khi dứt số tiền 50 triệu đồng.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh thụ lý vụ kiện “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn và bị đơn là đúng thẩm quyền, Tòa án đã thu thập chứng cứ đầy đủ, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn luật định. Hội đồng xét xử sơ thẩm đã thực hiện các bước của phiên tòa sơ thẩm đúng thủ tục tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc các bị đơn ông T và bà L phải có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền 50 triệu đồng đã nhận của nguyên đơn.

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:

Về tố tụng:

Nguyên đơn và bị đơn đã xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên hợp đồng chưa thực hiện xong các bên phát sinh tranh chấp. Quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, căn cứ vào khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Các đương sự bị đơn ông Nguyễn Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4 được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người này.

Về nội dung:

Các đương sự trình bày thống nhất, năm 2010, gia đình bà Lê Thị L, ông Nguyễn Văn T chuyển nhượng cho ông Lâm Quang Ph phần đất chiều ngang 10m, chiều dài 15m, diện tích 150m² giá 100 triệu đồng. Theo thỏa thuận, Ông P đã giao trước 50 triệu đồng, phần 50 triệu đồng còn lại khi nào chuyển quyền sử dụng đất xong sẽ tiếp tục trả. Việc sang nhượng đất, được lập giấy “Biên nhận chuyển nhượng đất thổ cư”, ghi ngày 19/09/2010. Theo đo đạc, thẩm định thực tế, diện tích đất chuyển nhượng là 139m², thuộc một phần thửa 933, diện tích 1275, loại T+LNK, tờ bản đồ số 09, do hộ Bà Lê Thị L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000337, cấp ngày 02/4/1998, tọa lạc tại ấp V, xã T, huyện TN, Cần Thơ cũ, nay là Ấp V, xã VB, huyện VT, thành phố Cần Thơ.

Tháng 3/2009, hộ bà L, ông T đã lập Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nói trên để vay tiền tại NLQ6. Theo xác nhận của Ngân hàng, cho đến nay thửa đất 933 của hộ bà L vẫn còn đang thế chấp đảm bảo nợ.

Như vậy, tài sản đã được thế chấp để đảm bảo nợ cho Ngân hàng, giao dịch này đã thực hiện đúng các thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai lại được bị đơn tiếp tục mang ra giao dịch chuyển nhượng cho nguyên đơn là trái quy định của pháp luật. Quá trình tố tụng, bị đơn cũng có lý giải vì nguyên đơn không tiếp tục trả

50 triệu đồng để bị đơn trả cho Ngân hàng rút giấy ra sang tên chuyển quyền, lập luận này là không đúng, bởi số nợ mà gia đình bị đơn còn thiếu chưa thanh toán cho Ngân hàng là hơn 500 triệu đồng (theo xác nhận của Ngân hàng), nếu nguyên đơn tiếp tục trả thêm 50 triệu đồng thì cũng không thực hiện xong nghĩa vụ trả n và như vậy không thể rút tài sản thế chấp ra để chuyển quyền cho nguyên đơn phần đất đã chuyển nhượng. Mặt khác, theo thỏa thuận trong văn bản sang nhượng đất thì phía nguyên đơn chỉ phải trả 50 triệu đồng còn lại cho bị đơn là khi nào thực hiện xong thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào Điều 128 của Bộ luật dân sự năm 2005, thì giao dịch chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và gia đình bị đơn đã vi phạm điều cấm của pháp luật (không thể dùng tài sản thực hiện 02 giao dịch vừa thế chấp đảm bảo nợ vay, sau đó lại sang nhượng cho người khác trong khi giao dịch trước chưa thực hiện xong) nên bị vô hiệu toàn bộ. Xét về lỗi dẫn đến giao dịch bị vô hiệu: Tại thời điểm xác lập giao dịch chuyển nhượng đất vào tháng 9/2010, có sau thời điểm thế chấp tài sản đảm bảo nợ cho Ngân hàng, không riêng gì phía bị đơn là người biết này mà kể cả nguyên đơn cũng biết việc tài sản giao dịch chuyển nhượng đã được thế chấp cho Ngân hàng nhưng vẫn giao dịch chuyển nhượng. Lỗi trong trường hợp này là của cả hai bên nên phải tự gánh chịu một phần thiệt hại. Tuy nhiên tại phiên tòa, các bên cũng tự nguyện không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất mà các bị đơn chỉ có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 50 triệu đồng đã giao nhận. Tuy nhiên, các bên lại không thống nhất về cách thức và thời hạn giao trả tiền (nguyên đơn yêu cầu trả trong thời hạn 04 tháng, bị đơn yêu cầu được trả mỗi tháng 500.000đồng). Xét thấy, cách thức và thời hạn giao trả tiền nếu các bên không thương lượng được trong giai đoạn thi hành án thì sẽ do Cơ quan thi hành án dân sự xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

Do các bên không yêu cầu về việc bồi thường thiệt hại khi giao dịch dân sự bị vô hiệu nên không đặt ra vấn đề này để xem xét.

Từ những tình tiết như đã phân tích nêu trên, xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở xem xét.

Về án phí và chi phí thẩm định, định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu tiền án phí có giá ngạch, cụ thể: $50.000.000\text{đồng} \times 5\% = 2.500.000\text{đồng}$ và chi phí thực hiện việc thẩm định, định giá tài sản và chi phí nhận bản vẽ số tiền 2.582.960đồng. Nguyên đơn đã tạm

nộp chi phí để thực hiện việc này nên các bị đơn phải có nghĩa vụ nộp để trả lại cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 144, Điều 147, Điều 165, khoản 2 Điều 227 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 109, 255, 256 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điều 102, 131, 212, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 13 tháng 3 năm 2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc án phí, lệ phí Tòa án, có hiệu lực ngày 01/7/2009.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Lâm Quang Ph.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Lâm Quang Ph và Bà Lê Thị L, Ông Nguyễn Văn T theo văn bản tờ “Biên nhận chuyển nhượng đất thổ cư” lập ngày 09/9/2010 do bị vô hiệu toàn bộ.

Buộc ông T, bà L phải có trách nhiệm trả lại cho ông P số tiền 50.000.000đồng (năm mươi triệu).

Kể từ ngày ông P có đơn yêu cầu thi hành án, nếu các bị đơn chậm giao số tiền nêu trên thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Lê Thị L, ông Nguyễn Văn T phải có trách nhiệm liên đới chịu 2.500.000đồng (hai triệu năm trăm ngàn) đồng án phí.

Tiền tạm ứng án phí 2.500.000đồng mà ông P đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 009124 ngày 07/11/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ thì Ông P được nhận lại.

3/ Về chi phí thẩm định và định giá tài sản:

Buộc bà L và T phải liên đới chịu số tiền 2.582.960đồng (hai triệu năm trăm tám mươi hai ngàn chín trăm sáu mươi) để giao trả lại cho nguyên đơn.

Báo cho đương sự biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án.

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 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 :

- Các đương sự trong vụ án;
- TAND TP.Cần Thơ;
- VKSND huyện Vĩnh Thạnh;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Thạnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Bảo Anh