

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DẦU TIẾNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 65/2018/DS-ST
Ngày: 16-11-2018
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 DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quang Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thu Thu;
2. Ông Hồ Sỹ Quý.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Tuyền - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Thịnh – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 67/2018/TLST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2018, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 64/2018/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2018 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Thanh P, sinh năm 1990 và bà Nguyễn Thị Thúy L, sinh năm 1991. Cùng địa chỉ: Số 07/19 khu phố 5, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1987 và bà Nguyễn Thị Tô T, sinh năm 1986. Cùng địa chỉ: Số 14, tổ 19, khu phố 5, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông T: Bà Nguyễn Thị Tô T, sinh năm 1986. Địa chỉ: Số 14, tổ 19, khu phố 5, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (theo văn bản ủy quyền ngày 13/7/2018). Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương. Địa chỉ: Khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D: Ông Đỗ Tấn Q – Chức vụ: Chi cục trưởng chi cục thi hành án dân sự huyện D là người đại diện theo pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của ông Đỗ Tấn Q: Ông Nguyễn Ngọc H – Chấp hành viên Chi cục thi hành án là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 15/11/2018). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 07/02/2018, bản tự khai ngày 07/02/2018, biên bản lấy lời khai ngày 14/5/2018, quá trình hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn bà L, ông P trình bày:

Bà L, ông P có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T, bà T một phần đất có diện tích 150 m², thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 67823, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 03062 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 23/10/2013 cho ông Nguyễn Văn T với giá là 250.000.000 đồng.

Ngày 01/8/2017, hai bên đã lập giấy đặt cọc, bà L đã đặt cọc cho ông T, bà T số tiền 40.000.000 đồng. Tuy nhiên, giấy đặt cọc này là do Luật sư trước đây yêu cầu vợ chồng bà viết rồi sau đó lùi ngày lại, vợ chồng bà nghe theo lời nên đã thực hiện. Ngày 14/11/2017, ông P, bà L đưa thêm cho ông T, bà T 170.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng, thời gian trả nợ là vào ngày 16/01/2018 (hai bên thỏa thuận nếu vào ngày 16/01/2018 ông T và bà T không trả nợ thì phải chuyển nhượng cho ông P, bà L phần diện tích nêu trên). Đến ngày 16/11/2017, ngân hàng đã xóa thế chấp cho ông T, bà T. Sau khi đáo hạn ngân hàng thì đến ngày 16/01/2018 vợ chồng bà T, ông T không trả cho vợ chồng bà L, ông P số tiền 170.000.000 đồng vì lý do ông T, bà T chậm thanh toán nghĩa vụ nên Ngân hàng không cho ông T và bà T tiếp tục vay nên cùng ngày 16/01/2018, hai bên cùng lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên bằng giấy tay có xác nhận của ban lãnh đạo khu phố 5 và ông P, bà L đã thanh toán tiếp cho ông T, bà T số tiền 30.000.000 đồng. Tổng số tiền ông P, bà L đã thanh toán cho ông T, bà T là 240.000.000 đồng, số tiền còn lại 10.000.000 đồng hai bên thỏa thuận khi nào ra sổ, sang tên cho ông P, bà L thì sẽ thanh toán hết.

Trong quá trình thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì ngày 29/01/2018, bà L, ông P biết nội dung diện tích đất trên bị Tòa án nhân dân huyện D ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và đang bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện D kê biên. Vì vậy, bà L, ông P khởi kiện ông T và bà T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/01/2018 đối với diện tích đất 150m² thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương vì việc chuyển nhượng phần đất trên là đúng pháp luật.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/6/2018, quá trình hòa giải và tại phiên tòa bà T trình bày:*

Ông T, bà T thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn, trước đây vợ chồng bà T có mượn tiền 170.000.000 đồng của ông P, bà L để đáo hạn ngân hàng nhưng sau đó ngân hàng không cho vợ chồng bà T vay tiếp vì chậm nghĩa vụ thanh toán cho ngân hàng nên vợ chồng bà T không có tiền để trả nợ cho bà L, ông P. Vì vậy, bà T, ông T có làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng một phần đất có diện tích 150 m², thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 67823, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 03062 do UBND huyện D cấp ngày 23/10/2013 cho ông Nguyễn Văn T với giá là 250.000.000 đồng cho ông P, bà L. Ông T, bà T đã nhận của ông P, bà L số tiền 240.000.000 đồng để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Việc chuyển nhượng ông T, bà T đã thống nhất giao sổ cho ông P, bà L tự thực hiện việc làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

Hiện nay, trước yêu cầu khởi kiện của ông P, bà L thì ông T, bà L đồng ý yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/01/2018 đối với diện tích đất 150m² thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Đối với số nợ của bà Trần Ngọc T 156.000.000 đồng, bà Hoàng Thị Á 180.000.000 đồng thì vợ chồng bà T, ông T sẽ thanh toán theo phương thức trả dần số tiền trên.

Quá trình hòa giải và tại phiên tòa đại diện bị đơn của ông T là bà T trình bày: Hoàn toàn thống nhất với lời trình bày của bà T, không bổ sung ý kiến gì thêm.

Tại Công văn số 414/CCTHADS ngày 26/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D và tại phiên tòa đại diện của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D có ý kiến: Ngày 01/3/2018 Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đã thông báo về việc thi hành án của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Tố T nhằm phục vụ cho công tác giải quyết xét xử vụ án. Vì vậy, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng giải quyết tranh chấp vụ án theo quy định pháp luật, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/01/2018 đối với diện tích đất 150m² thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện D tham gia phiên tòa có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và đương sự trong suốt quá trình tố tụng là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hiện phần đất tranh chấp tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương theo quy định tại khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn bà L, ông P yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông P, bà L với ông T, bà T vào ngày 16/01/2018 là có hiệu lực pháp luật.

[2.1] Hội đồng xét xử xét thấy theo quy định tại khoản 1 Điều 24 của Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự thì: *“kể từ thời điểm, bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật...” hoặc: “trường hợp đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án...”* thì người có nghĩa vụ mới không được thực hiện quyền về tài sản của mình (chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng...). Trong vụ án này, mặc dù bà T, ông T đã ký việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L và ông P ngày 16/01/2018 (có sự xác nhận của Trưởng ban lãnh đạo khu phố 5, thị trấn D vào ngày 24/01/2018). Cho đến ngày 29/01/2018 Chi cục Thi hành án dân sự huyện D mới nhận được quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2018/QĐ-BPKCTT của Tòa án nhân dân huyện D và ngày 05/02/2018 mới ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1377/QĐ-CCTHADS thi hành Quyết định số 21/2018/QĐST-DS ngày 01/02/2018 của Tòa án nhân dân huyện D (bà Trần Ngọc T là người được thi hành án) đều là sau thời điểm ký kết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, ông P và vợ chồng bà T, ông T.

Nhưng tại phiên tòa cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận vào ngày 14/11/2017, ông T, bà T có mượn của ông P, bà L số tiền 170.000.000 đồng để đáo hạn ngân hàng, lãi suất mỗi ngày đóng tiền lãi là 1.360.000 đồng (một triệu ba trăm sáu mươi ngàn đồng), thời gian trả là trong vòng 4 ngày. Đến ngày 16/11/2017, bà T, ông T có giao cho ông P, bà L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 67823, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 03062 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 23/10/2013 cho ông Nguyễn Văn T và thỏa thuận nếu đến ngày 16/01/2018 vợ chồng bà T, ông T không trả cho vợ chồng bà L, ông P số tiền 170.000.000 đồng thì ông T, bà T sẽ cản trở toàn bộ thửa đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03062 và nhà trên đất cho bà L và ông P. Tuy nhiên, tới ngày 16/01/2018 thì bà T và ông T đã không thanh toán nợ được cho bà L, ông P nên vào ngày 16/01/2018, hai bên cùng lập hợp đồng mua bán phần đất nêu trên bằng giấy tay (tới ngày 24/01/2018 ông P mới có xác nhận của ban lãnh đạo khu phố 5, thị trấn D) và ông P, bà L đã thanh toán tiếp cho ông T, bà T số tiền 70.000.000 đồng. Tổng số tiền ông P, bà L đã thanh toán cho

ông T, bà T là 240.000.000 đồng, số tiền còn lại 10.000.000 đồng hai bên thỏa thuận khi nào ra sổ, sang tên cho ông P, bà L thì sẽ thanh toán hết.

Đối với số tiền 40.000.000 đồng của giấy đặt cọc vào ngày 01/8/2017 thì đây là sự việc do luật sư trước đây của nguyên đơn yêu cầu hai bên làm không (tức là giấy đặt cọc được viết sau thời điểm nguyên đơn khởi kiện) giấy đặt cọc để hợp thức hóa việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên để yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng trên là hợp pháp.

Từ sự phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là một giao dịch dân sự giả tạo, việc chuyển nhượng xuất phát từ việc vay tài sản giữa ông P, bà L và ông T, bà T khi đến hạn mà ông T, bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Trong khi đó hiện nay bà T, ông T hiện đang phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án của quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1377/QĐ-CCThA ngày 05/02/2018 của Chi cục Thi hành án theo yêu cầu của bà Trần Ngọc T. Hiện, bà T và ông T không còn tài sản nào khác để thi hành án. Do đó, Hội đồng xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký vào ngày 16/01/2018 và buộc các bên phải có nghĩa vụ trao trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 124, 131, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Quan điểm về nội dung vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện D tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 124, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/UBTVQH 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 bà Nguyễn Thị Thúy L và ông Phạm Thanh P đối với bà Nguyễn Thị Tố T và ông Nguyễn Văn T về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Xác định “giấy mua bán” giữa bà Nguyễn Thị Thúy L và ông Phạm Thanh P đối với bà Nguyễn Thị Tố T và ông Nguyễn Văn T ký ngày 16/01/2018 là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Tố T trả lại cho bà Nguyễn Thị Thúy L và ông Phạm Thanh P số tiền 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản:

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy L và ông Phạm Thanh P phải liên đới chịu số tiền 1.610.000 đồng (một triệu sáu trăm mười ngàn đồng). Bà L, ông P đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Nguyễn Thị Thúy L và ông Phạm Thanh P phải liên đới nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0011464 vào ngày 26 tháng 02 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án (16/11/2018).

5. 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:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện D;
- CCTHADS huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(Đã ký)**

Trần Quang Tuấn

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Vương Thị Vui

Nguyễn Thị Thông

Trần Quang Tuấn

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;

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

- CCTHADS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Trần Quang Tuấn