

TÒA ÁN NHÂN DÂN

HUYỆN AN BIÊN

TỈNH KIÊN GIANG

Bản án số: 40/2018/DS-ST

Ngày 08 - 10 - 2018

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và nhà ở.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN BIÊN, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Thanh Huyền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Ngọc Duyên

2. Ông Phạm Đức Hoài

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đen - Thư ký Tòa án nhân dân
huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Biên tham gia phiên
tòa:** Bà Lai Thị Ngọc Thúy- Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành huyện
An Biên, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số:
200/2017/TLST-DS ngày 20 tháng 11 năm 2017, về việc “Tranh chấp hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở” theo Quyết định đưa vụ án
ra xét xử số: 90/2018/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 8 năm 2018 và quyết định
hoãn phiên tòa số 50/2018/QĐST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2018, giữa các
đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Kim T, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: Số 23B ấp HA, xã MT, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

2. *Bị đơn:* Vợ chồng ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1981, bà Tống Thị
Tuyết P, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp L15A, xã HY, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng
An Biên

Địa chỉ: kp2, TTT3, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện: Ông Trần Thiện T - Trưởng phòng. (vắng mặt, có đơn)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/4/2017 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Kim T trình bày: Nguyên vào năm 2018, vợ chồng ông T, bà P có đến gặp bà kêu chuyển nhượng diện tích đất 4.398m² mục đích sử dụng là đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 74, tờ bản đồ số 15 và căn nhà cấp 4 có diện tích là 103m² trên thửa đất nói trên, phần đất và căn nhà tọa lạc tại ấp L15A, xã HY, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang. Sau khi thỏa thuận bà đồng ý nhận chuyển nhượng nhà và đất nói trên với giá là 945.720.000đ, tại thời điểm này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà của ông T, bà P đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng nên vợ chồng ông T yêu cầu bà đưa trước 410.000.000đ để trả nợ Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để làm hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi bà đưa tiền cho vợ chồng ông T trả tiền xong cho Ngân hàng thì ông T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà và ông T cùng bà đến Văn phòng công chứng huyện An Biên để công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà ở giữa bà với ông T. Hợp đồng được phòng Công chứng An Biên chứng nhận ngày 21/02/2017 với giá chuyển nhượng là 945.720.000đ, tại thời điểm này bà đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất cho ông T, bà P và ông bà hứa làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất và giao nhà đất cho bà sử dụng nhưng đến nay ông bà không thực hiện. Khi làm hợp đồng công chứng thì chỉ làm giữa bà với ông T, vì giấy chứng nhận đứng tên cá nhân ông T, còn thực tế vợ chồng ông T, bà P là người chuyển nhượng cho bà.

Bà có đến gặp ông T, bà P về việc yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà nói trên, nếu không thực hiện thì trả tiền cho bà nhưng vợ chồng ông T, bà P cứ né tránh và hẹn lần này đến lần khác.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa bà với vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Tống Thị Tuyết P được xác lập ngày 21/02/2017 với diện tích đất 4.398m² mục đích sử dụng là đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 74, tờ bản đồ số, tọa lạc tại ấp L15A, xã HY, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang do ông T đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất số BA032332 của UBND huyện An Biên cấp ngày 01/4/2010.

Bị đơn, vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Tống Thị Tuyết P vắng mặt xuyên suốt trong quá trình giải quyết vụ án nên không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Trần Thiện T đại diện Văn phòng công chứng An Biên trình bày tại văn bản ngày 20 tháng 7 năm 2018: phòng công chứng An Biên có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở số 4158 ngày 21/02/2017 giữa bà Nguyễn Kim T với ông Nguyễn Văn T. Khi chứng nhận hợp đồng cho đương sự thì Phòng công chứng chưa nhận được văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền tạm ngừng giao dịch nên không có lý do chính đáng để từ chối việc giao dịch của khách hàng. Mặt khác, Cơ quan thi hành án huyện An Biên cũng không có gửi các văn bản có liên quan để phối hợp đảm bảo tài sản Thi hành án dẫn đến hậu quả tài sản bị kê biên đã giao dịch.

Tại phiên tòa các đương sự ý kiến, yêu cầu cụ thể như sau:

Nguyên đơn, bà Nguyễn Kim T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở nói trên giữa bà với vợ chồng ông T, bà Phận. Trong trường hợp pháp luật không cho phép chuyển nhượng thì bà yêu cầu ông T, bà Trả lại tiền chuyển nhượng cho bà là 945.720.000đ. Bà không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Bị đơn, vợ chồng ông T, bà P vắng mặt nên không có ý kiến.

Tại phiên tòa kiểm sát viên phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng mối quan hệ pháp luật tranh chấp, tổ chức hòa giải, thu thập chứng cứ đúng theo trình tự Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa sơ thẩm đúng theo trình tự Bộ luật tố tụng dân sự. Thư ký ghi biên bản phiên tòa đúng chức năng, nhiệm vụ của mình.

Đối với đương sự tham gia giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Theo chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự thì diện tích đất và nhà ở vợ chồng ông T bà P chuyển nhượng cho bà Nguyễn Kim T đang được Cơ quan thi hành án kê biên phát mãi. Do đó, cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa bà T với ông T là vô hiệu và buộc vợ chồng ông T, bà Trả lại cho bà T tiền chuyển nhượng là 945.720.000đ.

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 các tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Nguyễn Kim Tkhởi kiện bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Tống Thị Tuyết P có nơi cư trú trên địa bàn huyện An Biên, nơi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và phần đất tranh chấp tọa lạc trên địa bàn huyện An Biên nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện An Biên theo quy định tại Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn bà Nguyễn Kim T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa bà với bị đơn Nguyễn Văn T, bà Tống Thị Tuyết P nên quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở”.

[3] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Tống Thị Tuyết P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xử vắng mặt bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Tống Thị Tuyết P.

[4] Về nội dung vụ án:

Xét thấy ngày 21/02/2017, tại Văn phòng công chứng An Biên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Kim T. Đối tượng của hợp đồng là ông Nguyễn Văn T chuyển nhượng cho bà Nguyễn Kim T diện tích đất 4.398m² mục đích sử dụng là đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 74, tờ bản đồ số 15 và căn nhà cấp 4 có diện tích là 103m² trên thửa đất nói trên, phần đất và căn nhà trên đất tọa lạc tại ấp L15A, xã HY, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang; giá chuyển nhượng là 945.720.000đ (Chín trăm bốn mươi lăm triệu, bảy trăm hai mươi nghìn đồng), hai bên đã thực hiện xong tiền chuyển nhượng trước khi ký hợp đồng. Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa ông T, bà P với bà Nguyễn Kim T xác lập ngày 21/02/2017 là hoàn toàn là tự nguyện, tại thời điểm giao kết các bên có năng lực hành vi đầy đủ và hợp đồng đã được công chứng theo quy định. Như vậy về hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp với điều 501, 502 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai hiện hành có quy định về điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ... khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

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

d) Trong thời hạn sử dụng đất.

Xét tại thời điểm ông T, bà P chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 21/02/2017 cho bà Nguyễn Kim T thì thời điểm này quyền sử dụng đất của ông T, bà P đã bị cưỡng chế kê biên để bảo đảm thi hành án theo quyết định số 14/QĐ-CCTHA ngày 28 tháng 5 năm 2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang. Như vậy tại thời điểm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên đã vi phạm về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại điểm c khoản 1 Điều 188 Luật đất đai. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Kim T xác lập ngày 21/02/2018 là vô hiệu.

Tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 có quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, cụ thể 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 trả giá trị 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.

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

5. . .

Căn cứ theo khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự như đã viện dẫn trên thì ông T, bà P phải có nghĩa vụ trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận của bà T là 945.720.000đ (Chín trăm bốn mươi lăm triệu, bảy trăm hai mươi nghìn đồng). Đối với quyền sử dụng đất và nhà chuyển nhượng vợ chồng ông T, bà P đang quản lý nên miễn xét.

Xét về lỗi vi phạm hợp đồng: Trong trường hợp này phía bên chuyển nhượng là ông T, bà P là người biết rõ diện tích đất và nhà ở của mình đang bị Cơ quan thi hành án cưỡng chế kê biên để bảo đảm thi hành án mà vẫn cố tình

thực hiện việc chuyển nhượng cho bà T. Đây là phần lỗi của ông T, bà P dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên ông bà phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà T. Tuy nhiên, trong quá giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà T không yêu cầu xét lỗi và không yêu cầu ông T, bà P bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử miễn xét.

Từ các nhận định nêu trên, sau khi thảo luận Hội đồng xét xử thống nhất tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, với bà Nguyễn Kim T xác lập ngày 21/02/2017 là vô hiệu. Buộc ông T, bà P có nghĩa vụ trả cho bà T số tiền chuyển nhượng là 945.720.000đ (Chín trăm bốn mươi lăm triệu, bảy trăm hai mươi nghìn đồng),

[4] Về án phí DSST:

Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Án phí không có giá ngạch: 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

Yêu cầu của bà Nguyễn Kim T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận nên phải chịu án phí 300.000đ.

- Án phí có giá ngạch: Nghĩa vụ chịu án phí 945.720.000đ, từ trên $800.000.000đ = 36.000.000đ + 3\%$ (của phần giá trị vượt quá 800.000.000đ là $945.720.000đ - 800.000.000đ = 145.720.000đ \times 3\% = 4.371.000đ = 40.371.000đ$).

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Tổng Thị Tuyết P phải nộp 40.371.000đ.

[5] Về tiền chi phí thẩm định giá: 8.460.000đ (tám triệu bốn trăm sáu mươi nghìn đồng). Bà T đã nộp xong 8.460.000đ cho Công ty định giá.

Buộc ông T, bà P nộp tiền định giá 8.460.000đ, bà T đã nộp xong phần tiền này nên buộc ông T, bà P có nghĩa vụ trả lại cho bà T 8.460.000đ (tám triệu bốn trăm sáu mươi nghìn đồng).

[6] Xét thấy, kiểm sát viên phát biểu trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã xác định đúng thẩm quyền, đúng mối quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự, thu thập chứng cứ và tổ chức hòa giải đúng theo trình tự Bộ luật tố tụng dân sự và Hội đồng xét xử đã thực hiện phiên tòa sơ thẩm đúng trình tự là phù hợp nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Về nội dung vụ án, Kiểm sát viên phát biểu nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tiền chuyển nhượng đất là có căn cứ như Hội đồng xét xử đã phân tích ở phần trên nên Hội đồng xét xử ghi nhận lời phát biểu của Kiểm sát viên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân năm 2015; Điều 131 Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Kim T về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa bà Nguyễn Kim T với ông Nguyễn Văn T.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa bà Nguyễn Kim T với vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Tống Thị Tuyết P được xác lập ngày 21/02/2017 là vô hiệu.

3. Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Tống Thị Tuyết P có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Kim T số tiền 945.720.000đ (Chín trăm bốn mươi lăm triệu, bảy trăm hai mươi nghìn đồng),

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Án phí không có giá ngạch: 300.000đ (ba trăm nghìn đồng)

Buộc bà Nguyễn Kim T phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0007145 ngày 20/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

- Án phí có giá ngạch: 40.371.000đ (bốn mươi triệu ba trăm bảy mươi một nghìn đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Tống Thị Tuyết P phải nộp 40.371.000đ (bốn mươi triệu ba trăm bảy mươi một nghìn đồng).

5. Về tiền chi phí đo đạc: 8.460.000đ (tám triệu bốn trăm sáu mươi nghìn đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Tống Thị Tuyết P trả cho bà Nguyễn Kim T 8.460.000đ (tám triệu bốn trăm sáu mươi nghìn đồng).

6. Quyền kháng cáo:

Án xử công khai, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với ông T, bà P vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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, 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:

- TA tỉnh;
- VKS tỉnh, huyện An Biên;
- THADS An Biên;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký và đóng dấu)

Võ Thanh Huyền