

Bản án số: 51/2018/DS-ST.

Ngày: 05-11-2018.

V/v: “Tranh chấp liên quan đến tài sản
bị cưỡng chế để thi hành án”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẢNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Ngô Minh Lý;

Ông Lê Đình Nhung.

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Hành là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bàng tham gia phiên tòa:
Ông Lê Hoàng Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 60/2018/TLST- DS ngày 14 tháng 5 năm 2018 về việc “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 72/2018/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2018; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị G, sinh năm 1958; cư trú tại: Ấp AB, xã AT, huyện TB, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- *Bị đơn:* Anh Nguyễn Công T, sinh năm 1974, trú tại: Ấp AT, xã AT, huyện TB, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh Trần Minh N, sinh năm 1989; cư trú tại: Ấp AB, xã AT, huyện TB, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24-4-2018; bản tự khai và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Trần Thị G trình bày:

Bà có phần đất diện tích 812,7m², trong đó, có 400m² đất ở nông thôn và 412,7m² đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp An Bình, xã An Tịnh, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Trên đất này, bà có xây một căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 56m². Vào năm 2010, bà có chuyển nhượng cho anh Nguyễn Công T một phần đất

có diện tích 188,5m² tại thửa số 678, tờ bản đồ số 21, nằm bên hông nhà bà. Do tin tưởng anh T là người em bạn dì nên bà giao giấy tờ cho anh T thực hiện. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhầm lẫn luôn thửa 677, tờ bản đồ 21 với diện tích 106,4m², phần đất này nằm trước mặt tiền nhà bà, diện tích này lấn vào nửa phòng khách nhà bà. Vào tháng 4/2017, bà cần thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng để vay vốn ngân hàng nên có tiến hành trích lục bản đồ địa chính bà mới phát hiện thửa 677, tờ bản đồ 21 với diện tích 106,4m² do anh T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 106,4m², tại thửa số 677, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại ấp An Bình, xã An Tịnh, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh và công nhận phần đất này thuộc quyền sử dụng của bà.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Nguyễn Công T trình bày:

Anh không có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà G. Tuy nhiên, vào năm 2010, do anh cần vốn để làm ăn nên bà G có làm thủ tục để anh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 678. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng, anh không có quản lý sử dụng phần đất này. Anh không có giao cho bà G số tiền nào cả cũng như bà G không có giao đất cho anh. Anh có sử dụng giấy đất thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện Trảng Bàng vào năm 2010. Sau đó, anh đã trả nợ Ngân hàng và lấy giấy đất lại giao cho bà G giữ. Do năm 2010, khi làm thủ tục chuyển nhượng thửa 678 sang tên cho anh. Do ghi nhầm luôn thửa 677, do đó, anh được cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 677, 678. Tuy nhiên, giấy chứng nhận thửa 677, anh không có sử dụng để thế chấp Ngân hàng. Do làm thủ tục nhầm thửa 677 nên anh ký hợp đồng chuyển nhượng để làm thủ tục trả đất lại cho bà G. Trên thực tế, không có sự giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và bà G, do đó, không có sự giao nhận tiền và đất cho nhau. Do anh không có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà G nên anh đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Anh không có giao tiền cho bà G cũng như bà G không có giao đất cho anh. Do đó, anh không có yêu cầu bồi thường trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Minh N trình bày: Anh là con của bà G. Phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc của mẹ anh. Nay anh đang ở cùng nhà với bà G. Anh xác nhận lời trình bày của bà G là đúng và có cùng yêu cầu với bà G.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 127, 132, 135, 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị G đối với anh Nguyễn Công T.

* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 4049 ngày 09-12-2010, giữa bà Trần Thị G đối với anh Nguyễn Công T đối với thửa đất số 677, tờ bản đồ số 21, đất trồng cây lâu năm, diện tích 106,4m², tọa lạc tại ấp An Bình, xã An Tịnh, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

* Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên không có giao, nhận tài sản nên không phải trả lại tài sản đã giao, nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Bị đơn anh Nguyễn Công T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt anh T là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, bà G vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà G. Do phần đất diện tích 106,4m², tại thửa số 677, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại ấp An Bình, xã An Tịnh, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bàng kê biên để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cho ông Lê Văn Mông nên Tòa án không công nhận sự thỏa thuận giữa bà G và anh T.

Bà G có chứng cứ chứng minh phần đất diện tích 106,4m², tại thửa số 677, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại ấp An Bình, xã An Tịnh, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh có nguồn gốc do mẹ để lại và bà đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2010, bà G và anh T có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 678 nhưng bà không biết có việc ghi nhầm thửa 677. Anh T không báo cho bà biết việc nhầm lẫn này. Đến tháng 4 năm 2017, bà G mới phát hiện và yêu cầu Tòa án giải quyết.

Qua xem xét thẩm định, tại chỗ phần đất diện tích 106,4m², tại thửa số 677, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại ấp An Bình, xã An Tịnh, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh có phần 01 phần căn nhà cấp 4 và nằm phía trước nhà bà G.

Qua làm việc anh T cũng thừa nhận việc nhầm lẫn khi làm thủ tục sang tên và đồng ý hủy một phần hợp đồng đối với phần diện tích diện tích 106,4m², tại thửa số 677, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại ấp An Bình, xã An Tịnh, huyện Trảng Bàng, tỉnh

Tây Ninh và không yêu cầu bồi thường vì anh không có giao tiền cho bà G và cũng không có nhận đất.

Qua xác minh chính quyền địa phương và những người sống cạnh bà G thấy rằng: phần đất diện tích 106,4m², tại thửa số 677, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại ấp An Bình, xã An Tịnh, huyện Trảng Bàng từ trước đến nay do bà G quản lý sử dụng.

Xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà G có cơ sở nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 127, 132, 135 của Bộ luật Dân sự năm 2005, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G và anh T giao kết ngày 09/12/2010 vô hiệu một phần đối với phần đất diện tích 106,4m², tại thửa số 677, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại ấp An Bình, xã An Tịnh, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh và công nhận phần đất này thuộc quyền sử dụng của bà G. Có tứ cận: Hướng Đông giáp đất bà Tư dài 18,41m; Hướng Tây giáp đất ông Ký dài 17,29m; Hướng Bắc giáp đất bà G dài 6,35m; Hướng Nam giáp đường Quốc lộ 22 dài 5,64m.

Theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự thì hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

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 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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Giữa bà G và anh T không có sự giao, nhận đất và tiền, do đó, các bên không phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ghi nhận anh T không yêu cầu bồi thường.

[3] Về án phí: Bà G không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Anh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ghi nhận nguyên đơn nhận chịu 1.500.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 127, 132, 135, 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị G đối với anh Nguyễn Công T.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G và anh T giao kết ngày 09/12/2010 vô hiệu một phần đối với phần đất diện tích 106,4m², tại thửa số 677, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại ấp An Bình, xã An Tịnh, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Bà Trần Thị G được quyền sử dụng phần đất diện tích 106,4m², tại thửa số 677, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại ấp An Bình, xã An Tịnh, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Có tứ cận:

- Hướng Đông giáp đất bà Tư dài 18,41m;
- Hướng Tây giáp đất ông Ký dài 17,29m;
- Hướng Bắc giáp đất bà G dài 6,35m;
- Hướng Nam giáp đường Quốc lộ 22 dài 5,64m.

Ghi nhận anh T không yêu cầu bồi thường.

3. Về án phí:

- Anh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.
- Bà G không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà G số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0009972 ngày 14 tháng 5 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bàng.

Chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản 1.500.000 đồng ghi nhận bà G nhận chịu (đã nộp đủ).

3. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo đến Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Riêng đương sự 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 pháp luật.

4. 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:

- VKSND. H.Trảng Bàng;
- THADS. H.Trảng Bàng;
- Phòng KTNV và THA tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Cẩm