TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN VỊ THỦY** **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 55/2020/DS-ST
Ngày 02-6-2020
V/v tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VỊ THỦY, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Quách Thị Mỹ Trúc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đông Hà

2. Bà Nguyễn Thị Tua

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Phương Khánh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vị Thủy tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kiều Loan – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27/5/2020 và ngày 02/6/2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 92/2019/TLST – DS ngày 24/4/2019 về việc Tranh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2020/QĐST-DS, ngày 12/5/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn S, sinh năm: 1982. (Có mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Hậu Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hoài P, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Khu vực A, phường B, TP. V, tỉnh Hậu Giang. (Có mặt)

Theo văn bản ủy quyền ngày 28/4/2020

2. Bị đơn: Ông Phan Thanh D (Phan Thanh D), sinh năm: 1982.

Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: B, xã V, huyện T, tỉnh Hậu Giang. (Các bị đơn vắng mặt)

3. Người làm chứng: Ông Bùi Ngọc V

Ông Lê Văn D2

Cùng địa chỉ: ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Hậu Giang. (Người làm chứng có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11 tháng 3 năm 2019 nguyên đơn ông Huỳnh Văn S trình bày: Ngày 12/9/2016 ông có nhận chuyển nhượng của ông Phan Thanh D và bà Nguyễn Thị D1 5,2 công đất nông nghiệp với số tiền 520.000.000đ. Ông đã trả đủ tiền cho ông D và bà D1. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay có trưởng ấp và người giáp ranh xác nhận. Thời điểm mua chuyển nhượng đất thì phần đất này ông D và bà D1 đang thế chấp tại Ngân hàng K. Khi đó ông D và bà D1 hứa nhận tiền chuyển nhượng sẽ đi trả Ngân hàng để sang tên cho ông nhưng đến nay ông D và bà D1 vẫn chưa trả nợ Ngân hàng. Nay Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vị Thủy tiến hành phát mãi phần đất để thu hồi nợ. Hiện phần đất này ông đang canh tác sử dụng. Nay ông yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 12/9/2016. Trường hợp không thực hiện được yêu cầu ông D và bà D1 hoàn trả cho ông số tiền 520.000.000 đ và lãi suất theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 20/01/2020 bị đơn bà Nguyễn Thị D1 trình bày: Vào năm 2016 bà và chồng bà là ông Phan Thanh D có chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn S 5,2 công đất tại ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Hậu Giang với số tiền 520.000.000 đ. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay do bà, ông D và ông S cùng ký tên. Ông S đã giao đủ tiền và vợ chồng bà cũng đã giao đất cho ông S và ông S canh tác cho đến nay. Lúc chuyển nhượng đất thì phần đất tranh chấp vợ chồng bà đang thế chấp Ngân hàng thương mại cổ phần K để vay tiền và ông S cũng biết. Bà D1 cho rằng giấy bán đất do ông S cung cấp không phải là giấy tay được lập lúc chuyển nhượng và chữ ký trên tờ "Giấy bán đất" không phải của vợ chồng bà, tuy nhiên bà không có yêu cầu giám định chữ ký. Nay bà đồng ý trả cho ông S số tiền 520.000.000 đ và yêu cầu ông S trả lại đất cho vợ chồng bà.

Đối với bị đơn ông Phan Thanh D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn.

Qua xác minh đối với trưởng ấp là ông Phạm Hoàng T có ký xác nhận vào tờ "Giấy bán đất" thì lúc ông ký tên ông D và bà D1 đã ký tên vào tờ hợp đồng trên rồi và có đến yêu cầu ông ký xác nhận.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày

yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự ngoài ra không có yêu cầu gì thêm. Các bị đơn vắng mặt tại phiên tòa. Người làm chứng là ông Bùi Ngọc V và ông Lê Văn D2 trình bày khi ông Huỳnh Văn S nhờ ông V và ông D2 ký vào "Giấy bán đất" thì ông S, ông D và bà D1 đã ký tên rồi. Ông V và ông D2 không chứng kiến lúc hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng.

Kiểm sát viên phát biểu về việc thụ lý giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử, cũng như ý thức chấp hành pháp luật của các bên đương sự là đúng pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị hủy hợp đồng các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận về án phí các đương sự phải chịu theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đối với Đối với ông Phan Thanh D và bà Nguyễn Thị D1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Phan Thanh D và bà Nguyễn Thị D1 theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long: Xét thấy tranh chấp giữa Ngân hàng và ông D, bà D1 đã được giải quyết bằng Quyết định có hiệu lực pháp luật và trong vụ án này Ngân hàng không có yêu cầu gì. Do đó Hội đồng xét xử xác định Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

[2]. Về thẩm quyền: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn S yêu cầu ông Phan Thanh D và bà Nguyễn Thị D1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy thụ lý và xác định là "tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy theo quy định tại Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về nội dung khởi kiện: Xét yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn S cho rằng có nhận chuyển nhượng của ông Phan Thanh D và bà Nguyễn Thị D1 phần đất 5,2 công tầm lớn đất ruộng. Để chứng minh cho yêu cầu của mình ông S đã nộp cho Tòa án tờ "Giấy bán đất" có ông D và bà D1 ký tên. Tại biên bản ghi lời khai thì bà D1 thừa nhận có chuyển nhượng như ông S trình bày là

đúng. Nhưng không thừa nhận chữ ký trong tờ "Giấy bán đất" là của bà và ông D mà hai bên có lập giấy tay bà và chồng bà có ký tên và do ông S giữ. Xét thấy tuy bà không thừa nhận chữ ký trong tờ "Giấy bán đất" nhưng bà thừa nhận việc chuyển nhượng như ông S trình bày, lời thừa nhận của bà cũng trùng khớp với lời trình bày của ông S và cũng không có yêu cầu giám định chữ ký và theo kết quả xác minh đối với ông Phạm Hoàng T là trưởng ấp thì ông D và bà D1 cầm tờ "Giấy bán đất" đến yêu cầu cầu ông ký xác nhận. Từ đó chứng tỏ có việc chuyển nhượng đất như ông S trình bày là đúng.

[4]. Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ông S cung cấp cho Tòa án tờ "Giấy bán đất" có chữ ký của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, có người chứng kiến và có xác nhận của trưởng ấp. Tuy nhiên hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định tại các Điều 117, 119, 502 Bộ luật dân sự 2015, Điều 167 Luật đất đai 2013.

[5]. Xét về nội dung hợp đồng: thời điểm chuyển nhượng đất là năm 2016, phần đất tranh chấp ông D và bà D1 đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần K để vay tiền và việc thế chấp ông S cũng biết. Tuy nhiên việc chuyển nhượng không có sự đồng ý của bên nhận thế chấp theo quy định tại Khoản 5 Điều 321 Bộ luật dân sự 2015. Và hiện nay phần đất này đang bị cưỡng chế để thi hành án.

[6]. Từ những căn cứ trên cho thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông D, bà D1 không đủ điều kiện để được công nhận là chuyển nhượng hợp pháp. Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 để công nhân hợp đồng. Tuy nhiên như đã phân tích ở trên, hợp đồng đã vi phạm về nội dung nên không đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ vào quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự 2015 Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn S và ông Phan Thanh D, bà Nguyễn Thị D1 vô hiệu.

Áp dụng Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 để xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Xét về lỗi: Ông Huỳnh Văn S và ông Phan Thanh D đều có lỗi ngang nhau khi thực hiện việc chuyển nhượng trong lúc phần đất đang thế chấp tại Ngân hàng và vì vậy nên không thể tuân thủ về hình thức của hợp đồng theo quy định nên lỗi của mỗi bên là 50%. Theo kết quả định giá của Công ty cổ phần định giá Thống Nhất phần đất tranh chấp có giá trị 527.752.800 đ. So với giá

chuyển nhượng chênh lệch là 7.752.800 đ, buộc ông D và bà D1 trả 50% phần giá trị chênh lệch tương đương với 50% lỗi của mình với số tiền là 3.876.400 đ.

[7]. Phần đất tranh chấp thuộc các thửa 781 và 782, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp 7B1, xã Vị Thanh, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang, diện tích đo đạc thực tế theo mảnh trích đo đạc số 178/TT.KTTN&MT, ngày 02/12/2009 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh Hậu Giang là 7.329,9 m^2.

[8]. Về cây trồng trên đất ông S cho rằng do ông D, bà D1 trồng nên ông S có nghĩa vụ giao trả phần cây trồng cùng với phần đất tranh chấp lại cho ông D, bà D1.

[9]. Về án phí: áp dụng Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016. Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí đối với số tiền phải trả và bồi thường phần giá trị chênh lệch cho nguyên đơn là 24.955.000đ (Hai mươi bốn triệu chín trăm năm mươi lăm ngàn đồng).

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tổng cộng là 8.349.062đ, ông Huỳnh Văn S phải chịu ½ và ông Phan Thanh D và bà Nguyễn Thị D1 phải chịu ½ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá.

Các đương sự còn được kháng cáo theo luật định;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 5, 6, 26, 35, 39, 147, 273, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 119, 122, 131, khoản 5 Điều 321, Điều 502 Bộ luật dân sự, Điều 167 Luật đất đai.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn S về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn S với ông Phan Thanh D và bà Nguyễn Thị D1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn S với ông Phan Thanh D và bà Nguyễn Thị D1 lập ngày 12/9/2016 vô hiệu.

Ông Huỳnh Văn S có nghĩa vụ giao trả cho ông Phan Thanh D và bà Nguyễn Thị D1 phần đất có diện tích 7.329,9 m^2, thuộc các thửa 781 và 782, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Hậu Giang. Cụ thể như sau: (Có sơ đồ thửa đất kèm theo)

Cạnh ngang trước giáp kênh thủy lợi: 52,52 m

Cạnh ngang sau giáp kênh thủy lợi: 43,43 m

Cạnh phía giáp thửa 783: 169,21 m

Cạnh phía giáp phần còn lại của thửa 781: 151,48 m.

Cùng toàn bộ cây trồng trên đất.

Ông Phan Thanh D (Dững) và bà Nguyễn Thị D1 có nghĩa vụ giao trả cho ông Huỳnh Văn S số tiền 520.000.000 đồng và số tiền bồi thường giá trị chênh lệch là 3.876.400 đồng. Tổng cộng là 523.876.400 đồng (Năm trăm hai mươi ba triệu tám trăm bảy mươi sáu ngàn bốn trăm đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Ông Huỳnh Văn S phải nộp 4.174.531 đồng, ông Phan Thanh D và bà Nguyễn Thị D1 phải nộp 4.174.531 đồng. Ông Huỳnh Văn S đã nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá xong, phần ông Phan Thanh D và bà Nguyễn Thị D1 sau khi nộp sẽ giao trả lại cho ông Huỳnh Văn S.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Văn S phải nộp số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được chuyển từ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0020996, ngày 24/4/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vị Thủy, ông S không phải nộp thêm. Ông Phan Thanh D và bà Nguyễn Thị D1 phải nộp số tiền 24.955.000đ (Hai mươi bốn triệu chín trăm năm mươi lăm ngàn đồng).

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ tại địa phương nơi cư trú.

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, 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- VKSND huyện Vị Thủy;
- Chi cục THADS huyện Vị Thủy;
- Cổng TTĐT Tòa án;
- Lưu.

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Quách Thị Mỹ Trúc

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Đông Hà Nguyễn Thị Tua Quách Thị Mỹ Trúc