TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH KHÁNH HÒA

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

Bản án số: 05/2018/DS-ST
Ngày: 24/5/2018
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 C

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoài Tâm
Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Nguyễn Thị Kim Liên
2. Ông Thái Cao Bình

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Trần Thị Huệ – Thư ký Tòa án nhân dân huyện C.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa*:** Bà Trương Thị Dung – Kiểm sát viên.

Ngày 24/5/2018, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 36/2016/TLST-DS ngày 11/10/2016 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2018/QĐXXST-DS ngày 12/3/2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2018/QĐST-DS ngày 27/4/2018 giữa các đương sự:

** Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Q - sinh năm: 1969

Địa chỉ: thôn S, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt tại phiên tòa)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Tuấn Khải là luật sư của Văn phòng luật sư Nguyễn Đình Thơ thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt tại phiên tòa)

** Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Hồng H - sinh năm: 1955
Địa chỉ: thôn S, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. (Vắng mặt tại phiên tòa)

2. Bà Trương Thị T - sinh năm: 1965
Địa chỉ: thôn S, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. (Vắng mặt tại phiên tòa)

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Ái N - sinh năm: 1973; địa chỉ: thôn S, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Ái N: Ông Nguyễn Văn Q - sinh năm: 1969; địa chỉ: thôn S, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa theo giấy ủy quyền được công chứng ngày 16/5/2017. (Có mặt tại phiên tòa)

2. Ông Nguyễn M

Địa chỉ: thôn S, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. (Vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 19/7/2016, bản tự khai ngày 08/11/2016, các biên bản lấy lời khai ngày 16/5/2017, 20/6/2017, 23/11/2017 và tại phiên tòa nguyên đơn Nguyễn Văn Q đồng thời là người đại diện hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Ái N trình bày: Vào ngày 18/3/2014, vợ chồng ông Nguyễn Hồng H và bà Trương Thị T có thỏa thuận sang nhượng cho vợ chồng ông 1.988 m^2 đất thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại thôn S, xã C, huyện C với số tiền là 80.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng giữa hai bên chỉ có giấy viết tay. Vợ chồng ông đã đưa đủ tiền và ông H, bà T có giao cho vợ chồng ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 300555, số vào sổ cấp GCN: 00335 QSDĐ/CH-CR ngày 12/5/1997 đứng tên hộ ông Nguyễn M. Mặc dù, vợ chồng ông Q đã nhiều lần yêu cầu ông H, bà T làm thủ tục trước bạ sang tên thửa đất nhưng ông H, bà T cố tình né tránh không hợp tác và không giao đất cho vợ chồng ông. Ông Q yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H, bà T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao thửa đất số 125, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại thôn S, xã C, huyện C cho vợ chồng ông và hoàn tất thủ tục trước bạ, sang tên thửa đất. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì ông Q yêu cầu ông H, bà T phải trả lại cho vợ chồng ông 80.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường thiệt hại và vợ chồng ông sẽ trả lại cho ông H, bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 300555, số vào sổ cấp GCN: 00335 QSDĐ/CH-CR ngày 12/5/1997 đứng tên hộ ông Nguyễn M.

Trong bản tự khai ngày 08/11/2016 bị đơn Nguyễn Hồng H trình bày: Vào tháng 02/2014 do vợ chồng ông bị vỡ huê, không có tiền trả nợ cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Ái N nên ông Q, bà N buộc vợ chồng ông phải viết giấy bán đất với số tiền 80.000.000 đồng. Vợ chồng ông có đưa cho vợ chồng ông Q, bà N một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Nguyễn M để làm tin. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là do cha ông là ông Nguyễn M gửi cho vợ chồng ông giữ hộ. Sau khi biết vợ chồng ông đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q, cha ông có đề nghị ông Q trả lại nhưng ông Q không trả. Vợ chồng ông nhiều lần thương lượng với ông Q, bà N việc trả nợ bằng cách cho con trai ông đến sửa điện tử cho ông Q để trả nợ dần hàng tháng.

Trong bản tự khai ngày 08/11/2016 bị đơn Trương Thị T trình bày: Vào tháng 02/2014 bà bị vỡ huê, không có tiền trả nợ cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Ái N nên ông Q, bà N buộc vợ chồng bà phải viết giấy bán đất với số tiền 80.000.000 đồng để trừ nợ huê và phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Nguyễn M cho ông Q, bà N. Vợ chồng bà đã thương lượng với ông Q, bà N việc trả nợ bằng cách cho con trai ông đến sửa điện tử cho ông Q để trả nợ dần hàng tháng.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Mặc dù thửa đất số 125, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại thôn S, xã C, huyện C đứng tên hộ ông Nguyễn

M nhưng thửa đất này đã được ông Nguyễn M chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hồng H và bà Trương Thị T. Việc ông H, bà T chuyển nhượng thửa đất này cho ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Ái N là phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông H, bà T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao thửa đất số 125, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại thôn S, xã C, huyện C cho vợ chồng ông Q, bà N và hoàn tất thủ tục trước bạ, sang tên thửa đất. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì yêu cầu ông H, bà T phải trả lại cho vợ chồng ông Q, bà N 80.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường thiệt hại và vợ chồng Q, bà N sẽ trả lại cho ông H, bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 300555, số vào sổ cấp GCN: 00335 QSDĐ/CH-CR ngày 12/5/1997 đứng tên hộ ông Nguyễn M.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát có ý kiến như sau:

- Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn Nguyễn Văn Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Ái N đã chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình. Bị đơn Nguyễn Hồng H, Trương Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn M không chấp hành các quyền và nghĩa vụ của mình, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 127; Điều 128; Điều 134; Điều 137; Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 127 Luật đất đai năm 2003 được sửa đổi, bổ sung năm 2009-2010; Điều 167 Luật đất đai năm 2013 tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2014 giữa ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Ái N với ông Nguyễn Hồng H, bà Trương Thị T là vô hiệu; buộc ông H, bà T phải trả cho ông Q, bà N 80.000.000 đồng và ông Q, bà N phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 300555, số vào sổ cấp GCN: 00335 QSDĐ/CH-CR ngày 12/5/1997 đứng tên hộ ông Nguyễn M cho ông Nguyễn M. Buộc ông H, bà T phải chịu chi phí định giá.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Nguyễn Văn Q khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Khánh Hòa yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Hồng H và bà Trương Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện C đã thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, bị đơn Nguyễn Hồng H, Trương Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn M đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn Nguyễn Hồng H, Trương Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn M.

[2] Về nội dung: Ngày 18/3/2014, ông Nguyễn Hồng H, bà Trương Thị T viết giấy tay sang nhượng đất canh tác cho ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Ái N thửa đất số 125, tờ bản đồ số 08 có diện tích 1.988 m^2 tọa lạc tại thôn S, xã C, huyện C với

số tiền là 80.000.000 đồng. Thửa đất này thuộc quyền sử dụng của hộ ông Nguyễn M và hộ ông M đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H, bà T đều thừa nhận do vợ chồng ông bà nợ tiền huê nên bị vợ chồng ông Q, bà N ép buộc viết giấy bán đất để cấn trừ nợ huê. Tuy nhiên, ông H, bà T không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho việc bị vợ chồng ông Q, bà N ép buộc. Hội đồng xét xử xét thấy các bên thống nhất cấn trừ 80.000.000 đồng tiền nợ huê vào tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện nên được công nhận. Tuy nhiên, giấy sang nhượng đất đề ngày 18/3/2014 chỉ được lập bằng giấy viết tay không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là vi phạm về mặt hình thức theo quy định tại Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 127 Luật đất đai năm 2003 được sửa đổi, bổ sung năm 2009-2010. Mặt khác, qua kết quả xác minh thì thửa đất số 125, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại thôn S, xã C, huyện C có nguồn gốc do ông Nguyễn M sang nhượng của người khác từ năm 1976; Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn M nhưng trên thực tế chỉ có ông M là người được quyền sử dụng đất. Do đó, việc các bên tự ý thỏa thuận sang nhượng mà không được sự đồng ý của ông M là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông M theo quy định tại Điều 197 Bộ luật dân sự năm 2005 nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Nguyễn Hồng H và bà Trương Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ chấp nhận.

Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, ông Nguyễn Hồng H và bà Trương Thị T phải trả lại cho ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Ái N 80.000.000 đồng tiền sang nhượng đất. Ông Nguyễn M gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 300555, số vào sổ cấp GCN: 00335 QSDĐ/CH-CR ngày 12/5/1997 cho ông H, bà T giữ hộ nhưng ông H, bà T giao cho ông Q, bà N mà không được sự đồng ý của ông M. Do đó, ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Ái N phải trả lại cho ông Nguyễn M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 300555, số vào sổ cấp GCN: 00335 QSDĐ/CH-CR ngày 12/5/1997 đứng tên hộ ông Nguyễn M.

Ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Ái N không yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xét.

[3] Về chi phí định giá: Chi phí đo vẽ, định giá là 2.686.000 đồng. Yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn có nghĩa vụ chịu chi phí định giá.

[5] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn Nguyễn Văn Q phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Bị đơn Nguyễn Hồng H và Trương Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần thực hiện nghĩa vụ về tài sản là 80.000.000 x 5% = 4.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 127; Điều 128; Điều 134; Điều 137; Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 127 Luật đất đai năm 2003 được sửa đổi, bổ sung năm 2009-2010; Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 147; Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 18/3/2014 giữa ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Ái N và ông Nguyễn Hồng H, bà Trương Thị T là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Hồng H và bà Trương Thị T hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Ái N 80.000.000 đồng *(Tám mươi triệu đồng)*.

Buộc ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Ái N phải trả lại cho ông Nguyễn M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 300555, số vào sổ cấp GCN: 00335 QSDĐ/CH-CR ngày 12/5/1997 đứng tên hộ ông Nguyễn M.

2. Về chi phí định giá: Ông Nguyễn Văn Q phải chịu chi phí định giá, đo vẽ là 2.686.000 đồng.

3. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn Q phải chịu 200.000 đồng *(Hai trăm nghìn đồng)* án phí Dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2012/0002464 ngày 11/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Ông Nguyễn Hồng H và bà Trương Thị T phải chịu 4.000.000 đồng *(Bốn triệu đồng)* án phí Dân sự sơ thẩm.

4. Quy định: Kể từ ngày ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Ái N có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Nguyễn Hồng H và bà Trương Thị T chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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.

Nguyên đơn Nguyễn Văn Q, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Ái N có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; bị đơn Nguyễn Hồng H, Trương Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn M vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND huyện C;
- CC THADS huyện C;
- Các đương sự ;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Hoài Tâm