

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN KRÔNG NĂNG  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 05/2018/DS - ST

Ngày: 19 - 4 - 2018

“V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG NĂNG, TỈNH ĐẮKLẮK**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Bùi Ngọc San.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Bùi Văn Liên..
2. Ông Nguyễn Thanh Phong.

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Oanh Hương– Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Năng.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng tham gia phiên tòa:* Bà Giản Thị Chung – Kiểm sát viên.

Ngày 19/4/2018, Tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Năng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 118/2017/TLST- DS ngày 14 tháng 8 năm 2017 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2018/QĐXXST – DS ngày 15/3/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2018/QĐST-DS ngày 02 tháng 4 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hồ Văn C và bà Ngô Thị Đoan T.

Địa chỉ: Thôn X, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

( Bà Ngô Thị Đoan T ủy quyền cho ông Hồ Văn C tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền ngày 24/8/2017 )

- Bị đơn: Bà Ngô Thị Thanh T1.

Địa chỉ: Thôn X, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H – Chi cục trưởng.

Địa chỉ: TDP 9, Thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Chi cục THADS huyện K vắng mặt và có văn bản từ chối tham gia tố tụng.

2. Ông Nguyễn Hữu L.

Địa chỉ: Thôn X, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Ông L vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Trong đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn và là người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn, ông Hồ Văn C trình bày:

Giữa bà Ngô Thị Thanh T1 và vợ ông ( Ngô Thị Đoàn T) có quan hệ là chị em ruột, ông là em rể bà T1. Vào ngày 02/3/2014 bà Ngô Thị Thanh T1 đã thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông 01 lô đất diện tích 2.280m<sup>2</sup>, thửa đất số 270, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất tại thôn X, xã P, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 398131 mang tên Nguyễn Khoa L1. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 250.000.000đ ( Hai trăm năm mươi triệu đồng ) tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng thì lô đất trên đang được bà T1 thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng, bà T1 hẹn đến cuối năm 2016 sẽ xóa thế chấp để làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên, do không có tiền trả nợ ngân hàng nên đến tháng 2/2017 bà T1 mới làm thủ tục xóa thế chấp, đăng ký biến động sang tên QSD đất từ Nguyễn Khoa L1 sang Ngô Thị Thanh T1, nhằm mục đích để sang tên QSD đất cho vợ chồng ông. Do có quan hệ chị em, nhằm mục đích để không phải chịu thuế chuyển nhượng nên hai bên đã thống nhất làm hợp đồng tặng cho QSD đất. Đến ngày 29/3/2017 hai bên đã hoàn tất việc ký kết hợp đồng tặng cho và nộp hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai huyện K để làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên, sau mấy ngày thì hồ sơ bị trả lại vì đất đã bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Đất vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của bà T1 là hợp pháp, đã sử dụng một thời gian dài và được ban tự quản thôn xác nhận. Đồng thời vợ chồng ông đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho bà T1. Vì vậy ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông và bà T1 có hiệu lực pháp luật và yêu cầu bà T1 hoàn tất thủ tục sang tên QSD đất cho vợ chồng ông.

Trường hợp Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với bà T1 là vi phạm và tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì ông yêu cầu bà T1 phải hoàn trả cho vợ chồng ông số tiền 250.000.000đ.

- Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Ngô Thị Thanh T1 trình bày:

Bà công nhận vào ngày 02/3/2014 bà có thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất cho em là Hồ Văn C và Ngô Thị Đoàn T, nội dung và giá cả chuyển nhượng đúng như nguyên đơn đã trình bày. Bà công nhận đã nhận của anh C và chị T số tiền 250.000.000đ. Hai bên đã hoàn tất việc ký kết, công chứng hợp đồng, nhưng lô đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đã bị Chi cục Thi hành án kê biên nên hai bên không thể thực hiện được việc sang tên QSD đất. Lỗi dẫn tới không hoàn tất thủ tục sang tên QSD đất không phải là do bà. Đề nghị Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà với anh C và chị T có hiệu lực pháp luật, để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn.

- Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu L trình bày:

Trong quá trình buôn bán với nhau, bà Ngô Thị Thanh T1 có nợ của ông 500kg hạt hồ tiêu và 460.000.000đ, do bà T1 không trả nợ nên tháng 4 năm 2017 ông đã khởi kiện bà T1 tại Tòa án. Đồng thời với việc khởi kiện, để tránh việc bà T1 tẩu tán tài sản nên ông đã có đơn yêu cầu và Tòa án đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, cấm thực hiện hành vi chuyển nhượng, chuyển đổi, thế chấp

đổi với lô đất diện tích 90m<sup>2</sup> và lô đất 2.280m<sup>2</sup> của bà T1. Tòa án đã tiến hành xét xử vụ án và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông đã có đơn yêu cầu Thi hành án và Chi cục Thi hành án đã tiến hành kê biên 02 lô đất nói trên để Thi hành án. Do có tranh chấp giữa vợ chồng ông C với bà T1 nên Chi cục Thi hành án đã tạm hoãn việc Thi hành án và tạm giao 02 lô đất trên cho ông quản lý, thu hoạch. Quan điểm của ông hiện nay là không chấp nhận yêu cầu, ý kiến của nguyên đơn và bị đơn, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông C với bà T1 là vô hiệu để đảm bảo quyền lợi cho bà.

Sau khi thụ lý vụ án, do tài sản có tranh chấp đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện K kê biên để Thi hành án, nên Tòa án xác định Chi cục Thi hành án dân sự là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án và đã tổng đạt thông báo tham gia tố tụng. Tuy nhiên, Chi cục Thi hành án dân sự huyện K có văn bản từ chối tham gia tố tụng.

Để có căn cứ giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ tài sản có tranh chấp, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định tài sản có tranh chấp là lô đất rẫy cà phê diện tích 2.280m<sup>2</sup>, thửa đất số 270, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất tại thôn X, xã P, huyện K, lô đất có vị trí: Phía Đông giáp đất ông P, phía Tây giáp đất ông N, phía Nam giáp đất ông T và đất ông L, phía Bắc giáp đất bà L1. Tài sản trên đất có 217 cây cà phê vối. Lô đất đang bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện K kê biên để Thi hành án.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất xác định giá trị tài sản tranh chấp là 250.000.000đ, bằng với giá trị tài sản mà hai bên đã thỏa thuận khi chuyển nhượng. Các đương sự thống nhất lấy giá trị tài sản như đã xác định làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tại phần tranh luận, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và về nội dung:

- Về Tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ và đúng các quy định của bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa các đương sự tuân thủ nội quy phiên tòa và sự điều khiển của chủ tọa phiên tòa.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Hồ Văn C - Ngô Thị Đoan T với bà Ngô Thị Thanh T vô hiệu.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[ 1 ] Về thủ tục tố tụng:**

Tại phiên tòa bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

#### **[ 2 ] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:**

Căn cứ vào yêu cầu của nguyên đơn và các tài liệu có trong hồ sơ HĐXX xét thấy giữa ông bà Hồ Văn C – Ngô Thị Đoan T với bà Ngô Thị Thanh T1 đã thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy sau đó hai bên đã không thực hiện hoàn tất được hợp đồng chuyển nhượng nên ông C và bà T khởi kiện bà T1 tại Tòa án. Như vậy, tranh chấp giữa ông C và bà T với bà T1 là Tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS và Điều 500 BLDS,

thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 BLTTDS.

### **[ 3 ] Về nội dung tranh chấp:**

#### **- Về hình thức hợp đồng:**

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay cả đại diện nguyên đơn và bị đơn trong vụ án đều thừa nhận vào ngày 02/3/2014 giữa vợ chồng ông bà Hồ Văn C – Ngô Thị Đoan T với bà Ngô Thị Thanh T1 đã xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với lô đất diện tích 2.280m<sup>2</sup> tại Thôn X, xã P với giá 250.000.000đ. Tại thời điểm này hai bên chỉ viết giấy tay với nhau. Đến ngày 29/3/2017 hai bên làm thủ tục công chứng đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với lô đất đã thỏa thuận chuyển nhượng, mục đích là nhằm trốn thuế. Hiện nay đều có nguyện vọng được tiếp tục thực hiện hợp đồng, HĐXX thấy rằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C với bà Ngô Thị Thanh T1 có đầy đủ các nội dung theo quy định tại Điều 398 BLDS, được công chứng tại Tổ chức hành nghề công chứng. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông C với bà T1 đã tuân thủ điều kiện về hình thức hợp đồng. Tuy nhiên, hợp đồng này là giả tạo, nhằm che giấu giao dịch chuyển nhượng QSD đất.

#### **- Về nội dung hợp đồng:**

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng, HĐXX thấy rằng: Theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Theo kết quả xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện K thì trước làm thủ tục đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất, lô đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đã bị Tòa án ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2017/QĐ – BPKCTT ngày 05/4/2017, cấm thực hiện hành vi chuyển nhượng, nên không đủ điều kiện làm thủ tục đăng ký biến động sang tên QSD đất và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nói trên vẫn chưa bị thay thế hay hủy bỏ. Như vậy, mặc dù việc ký kết hợp đồng tặng cho QSD đất giữa 2 bên diễn ra trước khi Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Nhưng tại thời điểm Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thì việc chuyển quyền sử dụng đất vẫn chưa có hiệu lực pháp luật. Mặt khác, hợp đồng tặng cho được xác lập ngày 29/3/2017, tuy nhiên các nội dung thỏa thuận của hợp đồng đã được hai bên thực hiện vào ngày 02/3/2014, bên nhận chuyển nhượng đã hoàn tất nghĩa vụ trả tiền và bên chuyển nhượng đã giao tài sản, Việc ký kết hợp đồng ngày 29/3/2017 thực chất là để hợp thức các nội dung đã thỏa thuận. Tại thời điểm 2 bên xác lập giao dịch thì đối tượng của giao dịch là quyền sử dụng đất chưa được sang tên cho bà Ngô Thị Thanh T1 và đang được thế chấp để bảo đảm một giao dịch khác, nhưng hai bên vẫn xác lập giao dịch là hoàn toàn trái với quy định của pháp luật. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C với bà T1 trước khi có hiệu lực đã vi phạm về nội dung. Đồng thời đối tượng của hợp đồng không thực hiện được.

Do hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông C với bà Ngô Thị Thanh T1 vi phạm về hình thức và nội dung, đồng thời đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được do đang bị kê biên theo Luật Thi hành án dân sự, vì vậy HĐXX không có căn cứ

chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn, mà cần tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

- Về xác định lỗi của các bên dẫn tới hợp đồng vô hiệu:

Tại thời điểm xác lập giao dịch nguyên đơn biết tài sản của bị đơn đang được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo một giao dịch khác nhưng các bên vẫn thỏa thuận xác lập giao dịch. Vì vậy HĐXX xác định cả hai bên đều có lỗi.

**- Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:**

HĐXX xác định sau khi tòa thuận chuyển nhượng đất thì ông C và bà T đã thanh toán cho bà T1 số tiền 250.000.000đ. Do xác định hợp đồng giữa vợ chồng ông C với bà T1 là vô hiệu nên về nguyên tắc hai bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể: bà T1 trả cho vợ chồng ông C số tiền 250.000.000đ, vợ chồng ông C trả lại cho bà T1 lô đất 2.280m<sup>2</sup>. Tuy nhiên hiện nay lô đất này đang bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Năng kê biên để Thi hành án nên HĐXX không có căn cứ để buộc vợ chồng ông C giao trả đất cho bà T1. Nhưng cần buộc bà T1 trả lại cho vợ chồng ông C 250.000.000đ.

\* Từ những phân tích nêu trên, HĐXX thấy rằng cần căn cứ vào các Điều 188, 191 Luật đất đai năm 2013; các Điều 122, 123, 131, 407, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự để tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà Hồ Văn C – Ngô Thị Đoan T với bà Ngô Thị Thanh T1 vô hiệu, đồng thời buộc bà T1 trả lại cho vợ chồng ông C số tiền 250.000.000đ.

[ 4 ] Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng: Do quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết tranh chấp và nguyên đơn có yêu cầu nên Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản tranh chấp. Chi phí thẩm định hết 900.000đ và nguyên đơn đã nộp tạm ứng. Do xác định cả hai bên đều có lỗi dẫn tới hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên phải chịu 1 nửa chi phí.

[ 5 ] Về nghĩa vụ chịu án phí: Ông C và bà T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng có hiệu lực pháp luật, nhưng HĐXX xác định hợp đồng vô hiệu nên phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch. Bà T1 có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông C 250.000.000đ nên phải chịu án phí có giá ngạch là 5% số tiền phải trả.

**Vì các lẽ trên;**

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, các Điều 157, 158, 165, 166 và 271 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 188, 191 Luật đất đai năm 2013; các Điều 122, 123, 131, 407, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội : Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: “Yêu cầu buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà Hồ Văn C – Ngô Thị Đoan T với bà Ngô Thị Thanh T1 ( Giấy sang nhượng đất lập ngày 02/3/2014; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất Công chứng ngày 29/3/2017), đối với lô đất diện tích 2.280m<sup>2</sup> (Thửa đất số 270, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất tại thôn X, xã P, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 398131 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 10/6/2003 mang tên Nguyễn Khoa L, nhưng đã chỉnh lý biến động mang tên Ngô Thị Thanh T1 ) vô hiệu.

2. Buộc bà Ngô Thị Thanh T1 trả lại cho ông Hồ Văn C và bà Ngô Thị Đoan T 250.000.000đ ( Hai trăm năm mươi triệu đồng ).

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản: Ông C và bà T phải chịu 450.000đ ( Bốn trăm năm mươi ngàn đồng ) chi phí xem xét thẩm định tài sản, được khấu trừ trong số tiền 900.000đ (Chín trăm ngàn đồng) tạm ứng đã nộp.

Bà Ngô Thị Thanh T1 phải nộp 450.000đ ( Bốn trăm năm mươi ngàn đồng ) chi phí xem xét thẩm định tài sản.

Hoàn trả cho ông C và bà T 450.000đ ( Bốn trăm năm mươi ngàn đồng ) chi phí xem xét thẩm định sau khi thu được của bà T1.

4. Về án phí: Ông Hồ Văn C và bà Ngô Thị Đoan T phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng ) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ trong số tiền 300.000đ( Ba trăm ngàn đồng) đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K theo biên lai số AA/2016/0002601 ngày 08/8/2017.

Bà Ngô Thị Thanh T1 phải nộp 12.500.000đ ( Mười hai triệu năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự có giá ngạch.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn là 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 là ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

*Trường hợp bản án được thi hành án 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Năng;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

( Đã ký )

**Bùi Ngọc San**