TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU ĐỨC** TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2018/DSST
Ngày 27/6/2018
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 CHÂU ĐỨC, TỈNH BÀ RỊA –VŨNG TÀU

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Dản.
- Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Bùi Huy Xuân.

Ông Nguyễn Tấn Hùng.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Trương Văn Tiến - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Châu Đức.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Đức tham gia phiên tòa: Bà Trần Minh Quế - Kiểm sát viên

Ngày 28 tháng 3 năm 2018, Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 49/2017/TLST-DS ngày 17 tháng 5 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2018/QĐST-DS ngày 08/5/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1. Ông Nguyễn Trọng T, sinh năm: 1958.
2. Bà Phạm Thị B, sinh năm: 1960.

Địa chỉ: Tổ 63, ấp H, xã Q, huyện C, tỉnh B.

(ông Nguyễn Trọng T ủy quyền cho bà Phạm Thị B).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm: 1974.

Địa chỉ: Tổ 48, ấp H, xã Q, huyện C, tỉnh B (bà D vắng mặt).

Người làm chứng: Ông Nguyễn Trung N, sinh năm 1990 – Công tác tại Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam.

Địa chỉ: Số 34 đường Đ, phường T, thành phố V, tỉnh B (ông N có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai, biên bản làm việc tại Tòa án, nguyên đơn bà Phạm Thị B và ông Nguyễn Trọng T trình bày: Năm 2016 ông T, bà B và bà D có thỏa thuận là bà B, ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà D, việc thỏa thuận này có được lập thành giấy tay đề ngày 24-11-2016 và hợp đồng thỏa thuận đề ngày 29-11-2016 với nội dung bà D cam kết chuyển nhượng cho ông T, bà B diện tích đất 2.564 m^2 thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã

Quảng Thành, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, đất được UBND huyện Châu Đức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 277982, ngày 04-6-2014 cho bà Nguyễn Thị D đứng tên với giá chuyển nhượng là 630.000.000đ (sau trăm ba mươi triệu đồng). Nhưng hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất nói trên đang được bà D thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam, chi nhánh Ngãi Giao, Châu Đức, Bà Rịa-Vũng Tàu để vay số tiền 350.000.000đ nên ông T, bà B và bà D có thỏa thuận là ông T, bà B sẽ thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi phát sinh cho Ngân hàng, thì bà D cam kết sẽ giao cho ông T, bà B toàn quyền mua bán, tặng cho, định đoạt diện tích đất nói trên và bà D sẽ chịu trách nhiệm sang tên sổ chủ quyền.

Sau khi các bên thỏa thuận và ký hợp đồng thì ông T, bà B đã thanh toán (trả) thay cho bà D số tiền lãi tại Ngân hàng là 32.900.000đ và đưa cho bà D số tiền cọc là 185.000.000đ. Tổng cộng ông T, bà B đã đưa và thanh toán nợ cho bà D số tiền 217.900.000đ (hai trăm mười bảy triệu chín trăm ngàn đồng) nhưng đến nay bà D vẫn không chịu hợp tác với bà B, ông T và Ngân hàng để thực hiện đúng theo sự thỏa thuận của các bên. Ông T và bà B nhận thấy bà D không có thiện chí để thực hiện thỏa thuận hợp đồng nêu trên. Hơn nữa lúc ông T, bà B thỏa thuận và ký hợp đồng nêu trên thì diện tích đất là đối tượng thỏa thuận đang được thế chấp để vay tiền vậy theo quy định của pháp luật thì diện tích đất nêu trên không được phép chuyển nhượng, giao dịch.

Vì những lý do nêu trên, nay bà B và ông T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Châu Đức hủy hợp đồng thỏa thuận giữa bà B và ông T với bà D và buộc bà Nguyễn Thị D phải trả cho ông T, bà B số tiền 217.900.000đ (hai trăm mười bảy triệu chín trăm ngàn đồng). Ông T, bà B không yêu cầu bà D phải bồi thường hoặc trả tiền lãi suất đối với số tiền mà bà D đã nhận từ ông T, bà B nêu trên.

Biên bản xác minh ngày 25/6/2018 Tại Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam (viết tắc là ngân hàng BIDV) chi nhánh Phú Mỹ - Phòng giao dịch Ngãi Giao xác định bà Nguyễn Thị D có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 277982, ngày 04/6/2014 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức cấp với diện tích đất 2.564 m^2 thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã Quảng Thành, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cho Ngân hàng BIDV để vay số tiền 185.000.000đ. Hiện bà D mới trả được số tiền lãi là 32.900.000đ, số tiền còn lại vẫn chưa thanh toán cho Ngân hàng.

Người làm chứng ông Trần Trung N, trình bày: Ngày 26 tháng 12 năm 2016 bà B và bà D đến phòng giao dịch Ngân hàng Đầu Tư tại thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đức để làm thủ tục trả tiền cho bà D và ông N là người làm phiếu để cho bà B trả tiền thay cho bà D. Bà B là người trực tiếp giao số tiền 32.900.000đ (bà mươi hai triệu chín trăm ngàn đồng) cho ông N. Khi bà B giao tiền để trả nợ thay cho bà D tại Ngân hàng Đầu tư thì bà B có đề nghị là trả bằng tiền mặt và ghi nhận người trả là bà D nhưng sau đó ông N có giải thích là việc bà B trả nợ thay cho bà D thị nên ghi nhận người trả nợ là bà B. Sau khi nghe ông N giải thích thì bà B và bà D thống nhất là nộp tiền vào Tài khoản của bà B để trả nợ thay cho bà D qua đó có thể ghi nhận được việc bà B trả nợ thay cho bà D thông qua giấy tờ. Việc bà B trả nợ thay

cho bà D có được xác nhận bằng phiếu ủy nhiệm chi chuyển tiền và được ghi nhận trong hệ thông dữ liệu của Ngân hàng Đầu tư.

Trong quá trình tiếp xúc với bà B và bà D thì ông N có biết giữa bà B và bà D có thỏa thuận về việc bà D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B (quyền sử dụng đất đang được thể chấp để đảm bảo vay tiền tại Ngân hàng đầu tư) và bà B, bà D có thỏa thuận bà B sẽ trả toàn bộ tiền gốc và lãi mà bà D đang nợ tại Ngân hàng Đầu Tư cho bà D và số tiền này sẽ được khấu trừ vào số tiền mua đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Đức phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Châu Đức thụ lý vụ án đúng theo thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật về nội dung tranh chấp, thu thập đầy đủ chứng cứ và xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự. Tuy thời hạn giải quyết án kéo dài, việc chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu còn chậm nhưng không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết nội dung tranh chấp. Hội đồng xét xử thực hiện đúng nguyên tắc xét xử trong phiên tòa sơ thẩm.

- Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng:

Nguyên đơn chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Bị đơn chưa thực hiện đúng nghĩa vụ tố tụng nên làm ảnh hưởng tới thời hạn giải quyết vụ án.

- Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B và ông T buộc bà D phải trả số tiền 217.900.000đ (hai trăm mười bảy triệu chín trăm ngàn đồng) cho ông T, bà B.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ trang chấp: Đơn khởi kiện của ông Nguyễn Trọng T và bà Phạm Thị B phù hợp với quy định tại điều 186, 189 Bộ luật tố tụng dân sự nên được Tòa án chấp nhận để xem xét. Nội dung khởi kiện là tranh chấp hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do bị đơn có nơi cư trú tại thị trấn N Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nên Tòa án nhân dân huyện Châu Đức thụ lý giải quyết là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn bà Nguyễn Thị D được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn cố tình vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung tranh chấp:

[2] Xét đơn khởi kiện của ông Nguyễn Trọng T và bà Phạm Thị B yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị B, ông Nguyễn Trọng T với bà Nguyễn Thị D, thấy: Ông T, bà B và bà D có thỏa thuận là bà B, ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.564 m^2 đất thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã Quảng Thành, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, đất được UBND huyện Châu Đức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 277982, ngày 04-6-2014 cho bà Nguyễn Thị D đứng tên với giá chuyển nhượng là 630.000.000đ (sau trăm ba mươi triệu đồng) là có thật. Việc thỏa thuận này có được lập thành giấy tay đề ngày 24-11-2016 và hợp đồng thỏa thuận đề ngày 29-11-2016. Khi hai bên thỏa thuận thì giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất nói trên đang được bà D thế chấp tại phòng giao dịch Ngân hàng Đầu Tư tại thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đức để vay số tiền 350.000.000đ nên ông T, bà B và bà D có thỏa thuận là ông T, bà B sẽ thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi phát sinh cho Ngân hàng thay cho bà D và số tiền này được trừ vào tiền chuyển nhượng đất.

Bà Phạm Thị B đã cung cấp chứng cứ là bản chính giấy giấy tay đề ngày 24-11-2016 và hợp đồng thỏa thuận đề ngày 29-11-2016 với nội dung bà D cam kết chuyển nhượng cho ông T bà B diện tích đất 2.564 m^2.

Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam (viết tắc là ngân hàng BIDV) và Người làm chứng ông Trần Trung N khai: Quyền sử dụng đất mà bà D thỏa thuận chuyển nhượng cho bà B và ông T hiện nay đang được thế chấp đề bảo đảm cho số tiền nợ của bà D tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam.

Xét thấy lời trình bày của bà B, ông T nêu trên, đối chiếu với các Tài liệu, chứng cứ mà bà B đã cung cấp cho Tòa án là giấy tay đề ngày 24-11-2016 và hợp đồng thỏa thuận đề ngày 29-11-2016, phiếu ủy nhiệm chi chuyển tiền của Ngân hàng Đầu tư và lời trình bày của người làm chứng ông Trần Trung N thấy: Việc bà B, ông T với bà D có thỏa thuận với nhau về việc bà D chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 2.564 m^2 cho ông T, bà B là có thật. Tuy nhiên, các giấy tờ giữa hai bên không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm sang nhượng. Mặt khác, cả hai bên đều biết việc quyền sử dụng diện tích đất 2.564 m^2 là đối tượng chuyển nhượng đã được thế chấp tại Ngân hàng nhưng hai bên vẫn tiến hành giao dịch, ký kết hợp đồng nên căn cứ vào Điều 119, Điều 122; Điều 123 Bộ luật dân sự thì thỏa thuận sang đất giữa bà D với ông T, bà B vô hiệu. Xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu do lỗi thuộc về cả hai bên. Do đó bà B, ông T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thỏa thuận mua bán đất giữa bà B, ông T với bà D là có cơ sở để chấp nhận.

[3] Về yêu cầu của bà Phạm Thị B và ông Nguyễn Trọng T yêu cầu bà Nguyễn Thị D phải trả cho bà B và ông T số tiền 217.900.000đ (hai trăm mười bảy triệu chín trăm ngàn đồng). Xét thấy: Sau khi các bên thỏa thuận, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T và bà B đã đưa trước cho bà D số tiền là 185.000.000 đồng và trả nợ thay cho bà D tại Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam số tiền 32.900.000 đồng (ba mươi hai triệu chín trăm ngàn đồng) bằng phiếu ủy nhiệm chi chuyển tiền đã được ghi nhận trong hệ thông

giữ liệu của Ngân hàng Đầu tư, như vậy tổng cộng bà B ông T đã trả cho bà D là 217.900.000đ (hai trăm mười bảy triệu chin trăm ngàn đồng) là có thật.

Do giao dịch dân sự giữa bà B ông T với bà D vô hiệu, nên căn cứ vào Điều 122, 123 và Điều 131 Bộ luật dân sự để chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị B và ông Nguyễn Trọng T buộc bà Nguyễn Thị D phải trả cho ông T và bà B số tiền 217.900.000đ (hai trăm mười bảy triệu chin trăm ngàn đồng).

[4] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí lệ phí tòa án.

Bà Nguyễn Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho ông Nguyễn Trọng T và bà Phạm Thị B. Ông Nguyễn Trọng T và bà Phạm Thị B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 199, 122, 123, 131 Bộ luật dân sự;

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông bà Phạm Thị B và ông Nguyễn Trọng T về việc yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quền sử dụng đất diện tích đất 2.564 m^2 thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã Quảng Thành, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, đất được UBND huyện Châu Đức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 277982, ngày 04-6-2014 giữa người chuyển nhượng bà Nguyễn Thị D với người nhận chuyển nhượng bà Phạm Thị B và ông Nguyễn Trọng T.

Buộc bà Nguyễn Thị D phải trả cho ông Nguyễn Trọng T và bà Phạm Thị B số tiền 217.900.000đ (hai trăm mười bảy triệu chín trăm ngàn đồng).

Về án phí: Bà Nguyễn Thị D phải nộp số tiền 10.895.000đ (mười triệu tám trăm chin mươi lăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Trọng T và bà Phạm Thị B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Trọng T và bà Phạm Thị B số tiền 5.450.000đ (Năm triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức (Theo biên lai thu tiền số TU/2016 0005290 ngày 17-5-2017).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 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, 7a, 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án (27/6/2018) các đương sự có mặt có quyền kháng cáo. Đối với bà D vắng mặt thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án do Tòa án tống đạt hoặc niêm yết có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử phúc thẩm.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán**
Chủ toạ phiên toà