

Bản án số: 45/2024/DS-ST
Ngày: 21-02-2024
V/v tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ TÂN, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thế Văn

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đình Phùng

Bà Nguyễn Thị Kim Chi

-Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Hiếu là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân tham gia phiên tòa:
Ông Lưu Tiến Dũng là Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Tân tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 186/2022/TLST – DS ngày 04 tháng 11 năm 2022 về việc Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2024/QĐXXST – DS ngày 08 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Bé T, sinh năm 1990 nơi cư trú: tổ A, ấp P, xã P, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Quách Thanh P, sinh năm 1977 nơi cư trú: số D, Nguyễn Trung T1, khóm T, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang theo giấy ủy quyền lập ngày 01/12/2022, có mặt

- Bị đơn:

1/ Ông Đỗ Thanh L, sinh năm 1970

2/ Bà Thái Thị Cẩm H, sinh năm 1968

Ông L, bà H cùng cư trú: số C, tổ A, ấp P, xã P, huyện P, tỉnh An Giang, vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Hồ Ngọc H1, sinh năm 1952

2/ Bà Âu Kim N, sinh năm 1984

Bà H1, bà N cùng cư trú: Số B, tổ A, khóm L, phường L, thị xã T, tỉnh An Giang, có mặt.

3/ Bà Tô Yên L1, sinh năm 1952 nơi cư trú: Số A, đường T, khóm L, phường L, thị xã T, tỉnh An Giang, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19 tháng 10 năm 2022 của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Bé T trình bày: Vào khoảng giữa tháng 12 năm 2019, ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L, bà H 9.967m² đất lúa tọa lạc xã P, huyện P, An Giang với giá là 87.000.000 đồng/01 công tầm cắt (tương đương 1.296m²), thành tiền 669.030.000 đồng. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông L, bà H thế chấp Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn thị trấn C nên hai bên thống nhất ông mang tiền trả cho ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 20/12/2019, ông trực tiếp đến ngân hàng trả tiền vay của ông L, bà H vốn, lãi tổng cộng là 498.689.000 đồng, số còn lại 170.341.000 đồng ông đưa tiền mặt cho ông L, bà H, không làm biên nhận. Cũng trong ngày 20/12/2019, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng để giảm bớt tiền thuế nên ghi số tiền chuyển nhượng là 490.000.000 đồng và vợ chồng ông L, bà H giao đất cho ông canh tác. Sau khi ký hợp đồng, hai bên đến Văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển quyền sang tên thì phát hiện đất chuyển nhượng đã bị Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Phú Tân ngăn chặn không cho giao dịch theo quyết định ngày 15/01/2020 để thực hiện quyết định số 01/2020/QĐ-KCTT ngày 14/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của ông L, bà H.

Ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngay tình, ông đã trả đủ tiền và nhận đất canh tác trước khi có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Do đó, ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2019 giữa ông với ông L, bà H

Bị đơn ông Đỗ Thanh L và bà Thái Thị Cẩm H vắng mặt, không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Ngọc H1 và bà Âu Thị Kim N1 trình bày: Ông L và bà H có nợ bà H1, bà N1 287.500.000 đồng đã được Tòa án giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 213/2018/QĐST-DS ngày 13/9/2018 nhưng ông L, bà H không thực hiện theo thỏa thuận. Ông L, bà H chỉ trả được 10.000.000 đồng. Nay bà H1, bà N1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông L, bà H là vô hiệu vì đất này đang bị kê biên để thi hành án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Yến L1 trình bày: Bản án số 248/2020/DS-ST ngày 15/9/2020 và Bản án số 167/2020/DS-ST ngày 07/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân buộc ông L và bà H phải trả cho bà tổng cộng 913.269.000 đồng và lãi chậm thi hành án từ năm 2020 đến nay. Trong quá trình thi hành án thì cơ quan thi hành án kê biên tài sản của vợ chồng ông L, bà H để thi hành án cho bà và nhiều người khác. Ông T nhận chuyển nhượng đất của ông L, bà H là tài sản kê biên thi hành án. Nay bà yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông L, bà H.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân phát biểu ý kiến:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Bé T; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông L, bà H vô hiệu; buộc ông L, bà H trả lại tiền chuyển nhượng; ông T có nghĩa vụ giao lại cho ông L, bà H diện tích đất lúa 9.967m² nhận chuyển nhượng cùng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05004 ngày 17/3/2014. Các bên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn có nơi cư trú xã P, huyện P, tỉnh An Giang là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân theo khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Bị đơn ông Đỗ Thanh L, bà Thái Thị Cẩm H được triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do, do đó Tòa án xét xử vắng mặt ông L, bà H theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung giải quyết vụ án:

[2.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập 20/12/2019 có nội dung vợ chồng ông L, bà H chuyển nhượng cho ông T 9.967m² đất lúa tọa lạc xã P, huyện P, An Giang thuộc tờ bản đồ số 31, thửa số 03 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05004 ngày 17/3/2014 với số tiền 480.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền.

[2.2] Nguyên đơn trình bày số tiền chuyển nhượng thực tế là 669.030.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng là 490.000.000 nhằm giảm tiền thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải nộp. Ông trực tiếp trả ngân hàng tiền ông L, bà H thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay còn nợ vốn, lãi tổng cộng là 498.689.000 đồng, tiền chuyển còn lại 170.341.000 đồng đưa tiền mặt cho ông L, bà H. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập 20/12/2019, hai bên đến Văn phòng công chứng để chứng thực hợp đồng thì phát hiện đất bị Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Phú Tân phong tỏa theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2020/QĐ-KCTT ngày 14/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân nên không làm thủ tục chuyển quyền sang tên được. Nguyên đơn ông T cho rằng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngay tình, đã trả đủ tiền chuyển nhượng và nhận đất canh tác nên yêu cầu công nhận hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/12/2019.

[2.3] Ông L, bà H vào thời điểm chuyển nhượng đất cho ông T có nghĩa vụ phải thi hành án cho bà Hồ Ngọc H1 và bà Âu Thị Kim N1 theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 213/2018/QĐST-DS ngày 13/9/2018 số tiền 287.500.000 đồng. Ông L, bà H chuyển nhượng 9.967m² đất lúa cho ông T nhằm mục đích trả tiền vay ngân hàng đã quá hạn nhưng tiền còn thừa ra phải có nghĩa vụ thi hành án cho bà H1, bà N1. Ông L, bà H chuyển

nhượng quyền sử dụng đất cho ông T có trốn tránh nghĩa vụ thi hành án là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2014. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2019 giữa vợ chồng ông L, bà H với ông T là vô hiệu.

[2.4] Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng nếu không được công nhận. Hợp đồng vô hiệu, các bên có nghĩa vụ hoàn trả nhau những gì đã nhận, bên có lỗi có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại hợp đồng. Ông L, bà H có nghĩa vụ trả lại ông T số tiền đã nhận 669.030.000 đồng. Ông T có nghĩa vụ trả lại diện tích 9.967m² đất lúa thuộc tờ bản đồ số 31, thửa số 03 tọa lạc xã P, huyện P, tỉnh An Giang gồm các điểm từ 1 đến 12 của Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh P1 lập ngày 27/02/2023 cùng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05004 ngày 17/3/2014. Đại diện nguyên đơn cho rằng giá đất không có tăng nhiều, không yêu cầu bồi thường do giá đất tăng nên không xem xét giải quyết.

[2.5] Về chi phí tố tụng:

Chi phí tố tụng gồm tiền đo đạc đất tranh chấp là 2.327.600 đồng, tiền xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 2.000.000 đồng, tổng cộng là 4.327.600 đồng. Hợp đồng vô hiệu là do lỗi của ông L, bà H nên ông L, bà H phải chịu tiền chi phí tố tụng 4.327.600 đồng. Ông T đã nộp trước tiền chi phí tố tụng nên ông L, bà H có nghĩa vụ hoàn lại tiền này cho ông T.

[2.6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông T yêu cầu công nhận hợp đồng không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch.

Ông L, bà H bị buộc trả tiền nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2014; điểm c khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/PL-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Bé T đối với ông Đỗ Thanh L và bà Thái Thị Cẩm H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/12/2020 giữa ông Nguyễn Văn Bé T với ông Đỗ Thanh L và bà Thái Thị Cẩm H là vô hiệu.

Buộc ông Đỗ Thanh L và bà Thái Thị Cẩm H có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn Bé T số tiền 669.030.000 (sáu trăm sáu mươi chín triệu không trăm ba mươi đồng)

Ông Nguyễn Văn Bé T có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Đỗ Thanh L và bà Thái Thị Cẩm H 9.967m² đất lúa thuộc tờ bản đồ số 31, thửa số 03 tọa lạc xã P, huyện P, tỉnh An Giang gồm các điểm từ 1 đến 12 của Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh P1 lập ngày 27/02/2023 cùng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05004 ngày 17/3/2014

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo lãi suất chậm thanh toán theo quy định khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 trên số tiền tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Ông L, bà H phải chịu 4.327.600 đồng chi phí tố tụng; ông T đã nộp số tiền này nên ông L, bà H có nghĩa vụ hoàn lại cho ông T 4.327.600 đồng.

Ông T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0005707 ngày 03/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân

Ông L, bà H phải chịu 30.761.000 (ba mươi triệu bảy trăm sáu mươi một nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm. Riêng đương sự vắng mặt, thời hạn kháng cáo 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án này 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:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân;
- Lưu: hồ sơ vụ án, văn phòng.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Thế Văn