TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ MỸ THO** **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **154**/2017/DS-ST
Ngày 25/9/2017
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 THÀNH PHỐ MỸ THO - TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Đinh Thị Sang**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Văn Long**
2. Ông **Võ Quí Quốc**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Huyền Ni** - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà **Phan Thị Thanh Xuân** - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2017, tại Tòa án nhân dân thành phố MT xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 287/2016/TLST-DS ngày 23 tháng 11 năm 2016 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 183/2017/QĐXXST-DS ngày 16/8/2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Phan Thị Thu H**, sinh năm 1984 (có mặt)

Địa chỉ: 43/1 Trịnh Hoài Đ1, Phường Hai, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Lê Thành Đ, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Số 6 Rạch G, Phường Một, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang. Theo giấy ủy quyền ngày 20/10/2016 và giấy ủy quyền ngày 23/11/2016.

2. Bị đơn: **Lê Hồng P**, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ: 258 ấp Bốn, xã Đạo Th, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 **Nguyễn Thị Tuyết M**, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Bốn, xã Đạo Th, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

3.2 **Phùng Cẩm L**, sinh năm 1994 (vắng mặt).

3.3 **Đỗ Lê Thảo M1**, sinh năm 1998 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 258 ấp Bốn, xã Đạo Th, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

4. Người làm chứng: **Lê Thị Cẩm T**, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 7 Phan Văn T1, Phường Hai, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 14/11/2016 và trong quá trình tố tụng đại diện ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Thành Đ trình bày: Ngày 11/7/2016, bà Phan Thị

Thu H và bà Lê Hồng P có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 500m^2, thuộc thửa đất số 521 đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03228.QSDĐ/936/20.10.03/QĐUB (H) do Ủy ban nhân dân thành phố MT cấp ngày 27/10/2003 cho bà Lê Hồng P đứng tên. Giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà H đã trả cho bà P số tiền 340.000.000 đồng, còn lại 60.000.000 đồng sẽ trả khi tiến hành đo đạc, lập thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Sau đó, bà H đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố MT yêu cầu đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không liên lạc được với bà P, bà P đã bỏ đi khỏi địa phương vào ngày 11/7/2016 cho đến nay. Thực tế, số tiền 340.000.000 đồng là tiền bà H cho bà P vay, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là giả cách che giấu hợp đồng vay. Nay bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2016 giữa bà H và bà P, yêu cầu bà P trả lại cho bà số tiền 340.000.000 đồng khi án có hiệu lực pháp luật, không yêu cầu tính thiệt hại khi hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, không yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền 340.000.000 đồng. Sau khi bà P trả hết số tiền 340.000.000 đồng, bà H sẽ trả lại cho bà P 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 03228.QSDĐ/936/20.10.03/QĐUB (H) do Ủy ban nhân dân thành phố MT cấp ngày 27/10/2003 cho bà P đứng tên.

- Bà Lê Hồng P, anh Phùng Cẩm L, chị Đỗ Lê Thảo M1, Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ, nhưng bà P, anh L, chị M vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại bản tự khai ngày 17/8/2017 bà Nguyễn Thị Tuyết M trình bày: Nguồn gốc đất bà H tranh chấp là của mẹ bà tên Ngô Thị C cho bà 400m^2 nằm trong phần đất chị bà tên Nguyễn Thị K đứng tên, nhưng chưa kịp sang tên thì chị K mất trong khi chị K đã sang tên cho con gái là Lê Hồng P lúc nào bà không biết, chị P đã chuyển nhượng hết phần đất chỉ còn lại 400m^2 bà đang ở, trên phần đất này bà có xây 01 căn nhà cấp 4 cách đây 13 năm chỉ có bà ở, bà yêu cầu chị P phải trả 400m^2 đất cho bà, để bà thờ cúng bà C, đối với phần đất đang tranh chấp trong vụ án này bà không có ý kiến gì.

- Người làm chứng là chị Lê Thị Cẩm T, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng chị T không có văn bản ghi ý kiến và vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải và vắng mặt tại các phiên tòa.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký thực hiện đúng quy định, tại phiên tòa Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định, đương sự thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và bà H được công chứng tại Văn phòng công chứng Cửu L1 ngày 11/7/2016 vô hiệu do giả cách, hợp đồng trên nhằm che giấu cho việc vay tiền, khi đó hợp đồng vay có hiệu lực. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu

khởi kiện của nguyên đơn hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2016, buộc bà P có nghĩa vụ trả lại cho bà H 340.000.000 đồng, khi án có hiệu lực pháp luật. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày, tranh luận của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp giữa bà Phan Thị Thu H và bà Lê Hồng P là tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố MT.

[2] Về tố tụng: Bà Lê Hồng P, anh Phùng Cẩm L và chị Đỗ Lê Thảo M1, chị Lê Thị Cẩm T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ mà vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà P, anh L, chị M1, chị T.

[3] Về nội dung: Tại phiên tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Thành Đ trình bày: Ngày 11/7/2016 bà H và bà P lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 500m^2 thửa mới 521, tọa lạc tại xã Đạo Th, thành phố MT, Tiền Giang, số tiền 340.000.000 bà P đã nhận của bà H theo tờ cam kết ngày 11/7/2016 là số tiền vay, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là hợp đồng giả cách che giấu hợp đồng vay. Nay bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2016 giữa bà H và bà P được Văn phòng công chứng Cửu L1, tỉnh Tiền Giang công chứng ngày 11/7/2016 và yêu cầu bà P trả lại số tiền 340.000.000 đồng khi án có hiệu lực pháp luật, không yêu cầu tính thiệt hại khi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không yêu cầu tính lãi suất của số tiền 340.000.000 đồng. Sau khi bà P trả hết số tiền 340.000.000 đồng, bà H sẽ trả lại cho bà P bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03228/QSDĐ/936/20.10.03/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thành phố MT cấp cho Lê Hồng P.

[4] Bà Nguyễn Thị Tuyết M trình bày: Mẹ bà là bà Nguyễn Thị C lúc còn sống có cho bà 400m^2 đất tọa lạc ấp 4, xã Đạo Th, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang, chưa sang tên cho bà, nhưng sau đó chị của bà là Nguyễn Thị K đứng tên đất và chị K sang tên cho con gái tên Lê Hồng P, bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Đối với việc bà H tranh chấp với Lê Hồng P bà không có ý kiến gì.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định: Bà Phan Thị Thu H và bà Lê Hồng P có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Cửu L1, tỉnh Tiền Giang ngày 11/7/2016, diện tích 500m^2 trong thửa đất số 11, tọa lạc xã Đạo Th, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang do bà P đứng tên ngày 27/10/2003, với giá

400.000.000 đồng. Theo trang 4 giấy chứng nhận, những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Diện tích còn lại là 996,7m^2 có số thửa mới là 521, theo hợp đồng bà H trả cho bà P 340.000.000 đồng, còn lại 60.000.000 đồng sẽ trả khi tiến hành đo đạc, lập thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Sau đó, bà H đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng tài nguyên và Môi trường thành phố MT yêu cầu đo đạc làm thủ tục cấp giấy thì bà P đã bỏ địa phương đi nơi khác.

Tại phiên tòa ông Đ - đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày bà H và bà P lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2016 là hợp đồng giả cách, vì khi lập hợp đồng bà P viết tờ cam kết bán đất và nhận số tiền 340.000.000 đồng là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản, số tiền 340.000.000 đồng là bà H cho bà P vay cùng ngày 11/7/2016, không có làm hợp đồng, không làm biên nhận, thỏa thuận miệng lãi suất 5%/tháng, thời hạn vay là 20 ngày bà P trả vốn, lãi 01 lần, bà H giữ 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà P. Sau khi vay cho đến nay bà P không có trả vốn, lãi cho bà H. Bà H cũng không biết được đất bà nhận chuyển nhượng nằm vị trí nào trong thửa đất bà P đang đứng tên. Nguyên đơn chưa nhận đất, nguyên đơn không xác định được vị trí đất chuyển nhượng, bị đơn đã bỏ đi khỏi địa phương, nên không tiến hành thẩm định, định giá, đo đạc được. Ngày 16/8/2017 nguyên đơn có đơn không yêu cầu thẩm định, định giá, đo đạc nữa và yêu cầu đưa vụ án ra xét xử. Xét, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2016 do hợp đồng này giả cách cho hợp đồng vay, nên việc không đo đạc, thẩm định, định giá tài sản tranh chấp không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa cũng không có văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn. Tuy nhiên nguyên đơn thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2016 giữa nguyên đơn với bị đơn là hợp đồng giả cách. Hội đồng xét xử, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2016, bên mua không nhận đất, không biết vị trí đất đã mua, bên bán đã nhận 340.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả tạo, nên vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự 2015, do hợp đồng vô hiệu thì hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu được quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự không yêu cầu xem xét hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, nếu sau này các bên có yêu cầu thì sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác. Tại phiên tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn không yêu cầu tính lãi suất của số tiền vay 340.000.000 đồng, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Do đó, bà Phan Thị Thu H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2016 giữa bà H với P do Văn phòng công chứng Cửu L1, tỉnh Tiền Giang công chứng số 6077, quyển số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD và yêu cầu bà P trả lại cho bà H 340.000.000 đồng là có cơ sở, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại phiên tòa ông Đ trình bày sau khi bà P trả xong số tiền 340.000.000 đồng cho bà H. Bà H trả lại cho bà P 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) số 03228.QSDĐ/936/20.10.03/QĐUB (H) do Ủy ban nhân dân thành phố MT cấp cho bà Lê Hồng P ngày 27/10/2003, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa đại diện ủy quyền của bà Phan Thị Thu H là ông Lê Thành Đ tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thu thập chứng cứ, chi phí thẩm định, định giá không yêu cầu Tòa án giải quyết, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 124, Điều 131, Điều 500, Điều 688, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Thu H.

- Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Thu H với bà Lê Hồng P được Văn phòng công chứng Cửu L1, tỉnh Tiền Giang công chứng số 6077, quyển số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/7/2016.

- Buộc bà Lê Hồng P có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị Thu H số tiền 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng). Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Phan Thị Thu H trả lại cho bà Lê Hồng P 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03228.QSDĐ/936/20.10.03/QĐUB (H) do Ủy ban nhân dân thành phố MT cấp cho bà Lê Hồng P ngày 27/10/2003, sau khi bà P trả hết số tiền 340.000.000 đồng.

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 án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Hồng P phải chịu 17.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Phan Thị Thu H được nhận lại số tiền 8.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 31140 ngày 23/11/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố MT.

Bà Phan Thị Thu H, bà Nguyễn Thị Tuyết M, có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Lê Hồng P, anh Phùng Cẩm L, chị Đỗ Lê Thảo M1 vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc tống đạt hợp lệ.

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 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:
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND thành phố MT;
- Chi cục THADS TP.MT;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Đinh Thị Sang