TÒA ÁN N DÂN **HUYỆN CHỢ GẠO** **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - H phúc**

Bản án số: 271/2024/DS-ST
Ngày: 02/8/2024
V/v tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"

N DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN N DÂN HUYỆN CHỢ GẠO, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Tuyết H

Các Hội thẩm N dân:

1/ Ông Đoàn Thanh Phong

2/ Ông Trần Văn Bé Ba

- Thư kY phiên tòa: Bà Cao Thị Thuỳ T - thư kY Tòa án N dân huyện Chợ Gạo.

- Đại diện Viện kiểm sát N dân huyện Chợ Gạo: Ông Ngô Thành Khánh Duy – kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án N dân huyện Chợ Gạo xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lY số: 437/2023/TLST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2023 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 120/2024/QĐXX-ST ngày 4 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên toà số: 102/2024/QĐST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn**: Huỳnh Thị D – sinh năm 1983;

Địa chỉ: ấp LPB, xã LHL, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo uỷ quyền: Nguyễn Văn H – sinh năm 1978;

Địa chỉ: ấp LP, xã LC, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

*** Bị đơn**:

1/ Võ Thị Tuyết T - sinh năm 1979;

2/ Đoàn Văn Y – sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ: ấp LPC, xã LHL, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

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

1/ Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang;

Đại diện theo pháp luật: Nguyễn Văn H – Chi cục trưởng chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo;

Đại diện theo uỷ quyền: Võ Đức N – Chấp hành viên – Phó chi cục trưởng chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo.

2/ Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh Ng;

Trụ sở trước đây: số 44 – 46 NKKN, phường O, TP Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Trụ sở hiện nay: số 15B, LL, phường O, TP Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Bà T có mặt.

Ông H, Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo có đơn xin vắng mặt;

Ông Y, Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh Ng vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cũng như đại diện ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Văn H trình bày:***

Vào ngày 18/6/2021 bà D có nhận chuyển nhượng QSDĐ của chị T, anh Y đối với thửa đất số 673, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.091m^2 673 (thửa mới 139, tờ bản đồ mới số 27, diện tích mới 1.073m^2 đất trồng cây hàng năm khác). Đến ngày 30/10/2023 thì bà D đến chi nhánh Văn phòng đăng kY đất đai huyện Chợ Gạo để làm thủ tục sang tên thì thửa đất trên đang bị Cơ quan thi hành án kê biên không sang tên được.

Chị T, anh Y cho rằng đây không pH là hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ mà là hợp đồng vay thì bà D không đồng Y, chị T và anh Y pH cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh là hợp đồng vay.

Do bà D tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, trả số tiền bà D đã đưa cho chị T, anh Y 170.000.000 đồng và tính lãi, bà D chưa sang tên và cũng chưa nhận đất nên bà D không yêu cầu đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ.

Nay bà D yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được kY kết giữa chị Huỳnh Thị D với chị Võ Thị Tuyết T và anh Đoàn Văn Y được chứng thực tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh Ng ngày 18/6/2021 là vô hiệu. Buộc vợ chồng chị T, anh Y trả cho bà D số tiền 170.000.000 đồng và tính lãi từ ngày 18/6/2021 đến ngày xét xử với lãi suất 0,83%/01 tháng. Yêu cầu trả khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà D tự nguyện trả lại bản chính giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Y, bà T.

**** Tại bản tự khai ngày 29/02/2024 bị đơn Võ Thị Tuyết T trình bày:***

Ngày 18/06/2021 tôi có vay của chị D số tiền 170.000.000 đồng, để đảm bảo hợp đồng vay tiền ngày 18/6/2021 tôi và chồng tôi anh Đoàn Văn Y có kY kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho chị D đối với thửa đất 673, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.091m^2, thực chất đây là hợp đồng vay chứ không pH hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, từ năm 2021 cho đến nay tôi có trả bớt cho chị D 20.000.000 đồng, mỗi lần trả bớt thì tôi có làm biên nhận nhưng chị D là người giữ biên nhận. Nay tôi đồng Y trả cho chị D số tiền 170.000.000 đồng, đồng Y trả lãi theo quy định với lãi suất 0.83%/01 tháng. Do tôi không có khả năng trả nợ một lần nên tôi xin trả dần mỗi tháng 4.000.000 đồng cho đến khi hết nợ. Tôi đồng Y tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được chứng thực tại văn phòng công chứng Lâm Thị Minh Ng ngày 18/06/2021 là vô hiệu.

**** Bị đơn Đoàn Văn Y, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh Ng vắng mặt không có lY do, không gửi Y kiến cho Toà.***

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.***

**** Tại phiên toà, bị đơn Võ Thị Tuyết T trình bày:*** Thực chất hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được kY kết giữa bà Huỳnh Thị D với bà Võ Thị Tuyết T và ông Đoàn Văn Y được chứng thực tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh Ng ngày 18/6/2021 là hợp đồng giả cách để che đậy hợp đồng vay tiền nên bà T đồng Y tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên vô hiệu. Bà đồng Y trả cho bà D số tiền 170.000.000 đồng và trả lãi từ ngày 18/6/2021 cho đến ngày xét xử, lãi suất 0,83%/01 tháng, tính chẵn 37 tháng tương đương số tiền 170.000.000 đồng x 0.83% x 37 tháng = 52.207.000 đồng nhưng chị xin trả dần mỗi tháng 4.000.000 đồng cho đến khi hết nợ.

**** Đại diện Viện kiểm sát N dân huyện Chợ Gạo phát biểu quan điểm:***

+ Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư kY phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lY cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng quy định pháp luật.

+ Về nội dung:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị D, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được kY kết giữa bà Huỳnh Thị D với bà Võ Thị Tuyết T và ông Đoàn Văn Y được chứng thực tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh Ng ngày 18/6/2021 là vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được. Buộc bà T và ông Y trả cho bà D số tiền 170.000.000 đồng và trả lãi 52.207.000 đồng, thời gian trả khi án có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ, Y kiến của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà D khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu và giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu, do đó, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bà Võ Thị Tuyết T và ông Đoàn Văn Y là bị đơn có đăng kY thường trú tại: ấp LPC, xã LHL, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang nên căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án N dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

Ông H, Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo (đại diện uỷ quyền anh Võ Đức N) có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, do đó căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông H, ông N. Còn ông Y, Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh Ng đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lY do nên căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt ông Y, Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh Ng.

[2] Đối với yêu cầu khởi kiện của bà D, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được kY kết giữa bà Huỳnh Thị D với bà Võ Thị Tuyết T và ông Đoàn Văn Y được chứng thực tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh Ng ngày 18/6/2021 là vô hiệu. Bà D trình bày bà T, ông Y có kY kết với bà để chuyển nhượng diện tích 1.091,0m^2, tờ bản đồ số 03, thửa đất số 673 (thửa mới 139, tờ bản đồ mới số 27, diện tích mới 1.073m^2 đất trồng cây hàng năm khác) đã được Chi nhánh văn phòng đăng kY đất đai huyện Chợ Gạo chỉnh lY T 4 ngày 25/07/2017 cho bà Võ

Thị Tuyết T – sinh năm 1979, theo hồ sơ số 000305.CN.002 trên giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ cấp giấy CH06202 do UBND huyện Chợ Gạo cấp cho ông Dùng, bà Mai ngày 16/02/2011, tuy nhiên do bận công việc nên vào ngày 30/10/2023 khi bà D liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì không thực hiện được do diện tích đất trên đã được ngăn chặn bởi Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS ngày 17/11/2021 về việc cưỡng chế, kê biên, xử lY tài sản của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo để thi hành các bản án đã có hiệu lực pháp luật của bà T, ông Y. Thực chất, bà T và ông Y pH thi hành bản án số 341 ngày 18/10/2019, bản án số 342 ngày 18/10/2019 và Quyết định số 249 ngày 09/9/2020 của Toà án N dân huyện Chợ Gạo đã có hiệu lực pháp luật nhưng bà T, ông Y vẫn cố tình kY kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bà D vào ngày 18/6/2021. Còn bà T trình bày bà và ông Y có kY kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên nhưng thực chất đây là hợp đồng giả cách để che đậy hợp đồng vay tiền nhưng bà T không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh việc bà T vay tiền của bà D. Riêng ông Y đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lY do, không gửi Y kiến cho Toà thì xem như ông đã từ bỏ quyền chứng minh của mình theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, bà D yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được kY kết giữa bà Huỳnh Thị D với bà Võ Thị Tuyết T và ông Đoàn Văn Y được chứng thực tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh Ng ngày 18/6/2021 là vô hiệu là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2] Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu, trả lại số tiền và yêu cầu tính lãi:

Đối với số tiền gốc: Sau khi kY kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì bà D có giao cho bà T 170.000.000 đồng, mặc dù trong hợp đồng chuyển QSDĐ có ghi giá chuyển nhượng 150.000.000 đồng nhưng trên thực tế bà D nhận chuyển nhượng thửa đất trên với giá 170.000.000 đồng và có giao cho bà T số tiền 170.000.000 đồng, bà T có làm biên nhận nhận tiền của bà D với số tiền 170.000.000 đồng; còn bà T thừa nhận chị có nhận số tiền 170.000.000 đồng nhưng đó là tiền vay, tuy nhiên từ nhận định nói trên thì số tiền 170.000.000 đồng là tiền chuyển nhuyển nhượng QSDĐ. Riêng ông Y đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lY do và không gửi Y kiến cho Toà. Do đó, bà D yêu cầu bà T, ông Y trả số tiền 170.000.000 đồng là có căn cứ và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với số tiền lãi: Theo Điều 408, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 thì khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là vô hiệu thì bà D có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại, tuy nhiên bà D chỉ yêu cầu tính lãi từ ngày 18/6/2021 cho đến ngày xét xử, lãi suất 0,83%/01 tháng, tính chẵn 37 tháng tương đương số tiền 170.000.000 đồng x 0,83% x 37 tháng = 52.207.000 đồng, xét thấy yêu cầu của bà D là phù hợp với quy định pháp luật và có lợi cho bà T, ông Y nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về thời gian trả tiền: Bà T đồng Y trả cho bà D số tiền tổng cộng 222.207.000 đồng nhưng bà xin trả dần mỗi tháng 4.000.000 đồng cho đến khi hết nợ. Việc bà T xin trả dần ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà D được pháp luật bảo vệ và bà D cũng không đồng Y cho bà T trả dần nên Hội đồng xét xử không chấp nhận việc bà T xin trả dần.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D, tuyên bố tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được kY kết giữa bà Huỳnh Thị D với bà Võ Thị Tuyết T và ông Đoàn Văn Y được chứng thực tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh Ng ngày 18/6/2021 là vô hiệu. Buộc bà T, ông Y trả cho bà D số tiền 170.000.000 đồng và tiền lãi 52.207.000 đồng, tổng cộng 222.207.000 đồng, thời gian trả khi án có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Bà D tự nguyện trả lại cho bà T, ông Y bản chính giấy chứng nhận QSDĐ đã được Chi nhánh Văn phòng đăng kY đất đai huyện Chợ Gạo chỉnh lY T 4 ngày 25/07/2017 cho bà Võ Thị Tuyết T – sinh năm 1979, theo hồ sơ số 000305.CN.002, thửa 139, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.073m^2 đất trồng cây hàng năm khác trên Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ cấp giấy CH06202 do UBND huyện Chợ Gạo cấp cho ông Dùng, bà Mai ngày 16/02/2011 nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Về án phí: Bà T, ông Y pH chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về nội dụng giải quyết vụ án phù hợp với nhận định trên nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng Điều 131, Điều 357, Điều 468, Điều 500, Điều 408 Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị D.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được kY kết giữa bà Huỳnh Thị D với bà Võ Thị Tuyết T và ông Đoàn Văn Y được chứng thực tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh Ng ngày 18/6/2021 là vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được.

2. Buộc bà Võ Thị Tuyết T và ông Đoàn Văn Y có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Thị D số tiền 170.000.000 đồng và tiền lãi 52.207.000 đồng, tổng cộng cả gốc và lãi 222.207.000 đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà D có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà T, ông Y chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn pH trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà D về việc trả lại cho bà T, ông Y bản chính giấy chứng nhận QSDĐ đã được Chi nhánh Văn phòng đăng kY đất đai huyện Chợ Gạo chỉnh lY T 4 ngày 25/07/2017 cho bà Võ Thị Tuyết T – sinh năm 1979, theo hồ sơ số 000305.CN.002, thửa 139, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.073m^2 đất trồng cây hàng năm khác trên Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ cấp giấy CH06202 do UBND huyện Chợ Gạo cấp cho ông Dùng, bà Mai ngày 16/02/2011, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Về án phí:

Chị Võ Thị Tuyết T và anh Đoàn Văn Y pH chịu 11.110.000 đồng + 300.000 đồng = 11.410.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà Huỳnh Thị D số tiền 5.236.000 đồng theo biên lai thu số 0007007 ngày 08 tháng 11 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

5. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, riêng đối với đương sự vắng mặt thời hạn trên tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

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 pH 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./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- Toà án N dân tỉnh TG;
- VKSND huyện Chợ Gạo;
- Chi cục THADS huyện Chợ Gạo;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

Đỗ Thị Tuyết H