

Bản án số: **05/2020/DS-ST**

Ngày: 19/02/2020

V/v tranh chấp: “HĐCNQSD đất, hủy GCNQSD đất và
Đòi QSD đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH TIỀN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Lê Thị Hồng Tâm**.

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông **Đinh Thành Công**.

2. Ông **Nguyễn Anh Dũng**.

- *Thư ký phiên tòa ghi biên bản phiên tòa:* Bà **Nguyễn Trần Hồng Nhung**.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:* Ông **Trần Văn Truyền**, Kiểm sát viên.

Trong ngày **19** tháng **02** năm **2020**, tại Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang xét xử công khai vụ án thụ lý số 10/2019/TLST-DS ngày 07/01/2019 về tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2020/QĐXXST-DS ngày 20/01/2020 giữa các đương sự:

** Nguyên đơn:*

1. Ông **Dương Thanh N**, sinh năm 1963.

2. Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1964.

3. Chị **Dương Thanh L1**, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang

Người đại diện theo ủy quyền ông Dương Thanh N, bà Nguyễn Thị L và chị Dương Thanh L1: Bà **Hồ Thị N**, sinh năm 1976. (có mặt)

Địa chỉ: số X, Khu Y, thị trấn C, huyện CG, tỉnh Tiền Giang

4. Anh **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1983

5. Chị **Dương Thanh L2**, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang;

Người đại diện theo ủy quyền của chị Dương Thanh L2: Anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1983. (có mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang

** Bị đơn: Bà Bùi Thị U, sinh năm 1961.*

Địa chỉ: số 21/47 khu phố 1, phường 4, thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị U: Ông Phạm Văn N1, sinh năm 1962. (có mặt)

Địa chỉ: số X/Y khu phố L, phường P, thị xã C, tỉnh Tiền Giang

Ông Phạm Văn N1, sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ: số X/Y khu phố L, phường P, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Thanh K, Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Trần Thanh K Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà **Nguyễn Thị L1**, sinh năm 1966.

2. Anh **Nguyễn Vũ T**, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L1, anh Nguyễn Vũ T: Anh Lê Minh M, sinh năm 1995. (có mặt)

Địa chỉ: ấp Bình Hòa, xã Long Bình Điền, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

3. **Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.** (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã BP, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 27/12/2018 của nguyên đơn Dương Thanh N, bà Nguyễn Thị L, chị Dương Thanh L1, anh Nguyễn Văn D, chị Dương Thanh L2, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Hồ Thị N, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Dương Thanh N, bà Nguyễn Thị L, chị Dương Thanh L1; nguyên đơn Nguyễn Văn D, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Dương Thanh L2 thống nhất trình bày:*

Năm 2002 đến năm 2008, vợ chồng ông N, bà L có vay của ông N1 và bà U số tiền 628.000.000 đồng, do làm ăn thất bại không có khả năng trả nợ nên vợ chồng ông N1, bà U bắt buộc gia đình ông N làm thủ tục chuyển nhượng một phần thửa số 29, tờ bản đồ số 28, diện tích 4.295,4m² do UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị L cho bà Bùi Thị U để làm tin. Sau khi ký hợp đồng, ngày 20/4/2012 bà Bùi Thị U được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00473, số thửa 66, tờ bản đồ 18, diện tích 2.032,2m² tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Tuy nhiên, đây là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền vì trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/4/2012 thì vào ngày 05/4/2012 giữa ông N, bà L với ông N1, bà U có lập

giấy thỏa thuận cho gia đình ông N tiếp canh tác trên phần đất trên; thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà U không có đủ các thành viên trong hộ gia đình ký tên vào hợp đồng, trên đất có bà L1, anh T đang ở nhờ.

Nay các nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết với bà Bùi Thị U ngày 06/4/2012; bên nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền vay 700.000.000 đồng. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00473 ngày 20/4/2012 của UBND huyện C cấp cho bà Bùi Thị U.

** Bị đơn ông Phạm Văn N1 đồng thời là đại diện theo ủy quyền là bà Bùi Thị U trình bày:*

Vào ngày 06/4/2012, bà Bùi Thị U có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị L, ông Dương Văn Nhờ, Dương Thanh L1 và Dương Thanh L2 để chuyển nhượng 01 phần thửa số 29, tờ bản đồ số 18 diện tích 2.032,2m² và đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền đất số CH00473 ngày 20/4/2012. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông N1, bà U và bà L, ông N ký giấy thỏa thuận ngày 05/4/2012 đồng ý cho gia đình ông N tiếp tục canh tác, hưởng huê lợi cây trái có sẵn trên đất không được trồng thêm. Khi ông tiến hành làm hàng rào ranh giới thửa đất thì phía gia đình ông N ngăn cản, có hành vi đập gãy 08 trụ đá, đốn cây trồng và có hành vi đe dọa. Chính vì vậy, bà U đã khởi kiện tại Tòa án yêu cầu yêu cầu gia đình ông N chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại và đã được giải quyết bằng bản án số 146/2018/DSST ngày 23/10/2018. Nay với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông và bà Bùi Thị U không đồng ý.

Đồng thời ông và bà U có yêu cầu khởi kiện phản tố yêu cầu hủy giấy thỏa thuận ngày 05/4/2012, không đồng ý cho gia đình ông N tiếp tục canh tác trên thửa đất số 66, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.032,2m² tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang; buộc hộ gia đình ông N trả lại toàn bộ thửa đất số 66 cho ông bà, bứng toàn bộ cây mít trồng trên đất; buộc bà Nguyễn Thị L1 và anh Nguyễn Vũ T di dời căn nhà cấp 4 ra khỏi thửa đất của ông bà. Ông không đồng ý thỏa thuận với nguyên đơn. Anh Nguyễn Văn D không có trong hộ khẩu gia đình ông Dương Thanh N vì anh D nhập hộ khẩu tháng 2/2012; không có công sức gì đối với phần diện tích đất của ông N.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 và anh Nguyễn Vũ T, đại diện theo ủy quyền là anh Lê Minh M trình bày:*

Bà Nguyễn Thị L1, anh Nguyễn Vũ T không đồng ý tháo dỡ nhà ra khỏi phần đất của ông N1, bà U. Lý do bà L1, anh T đã được ông N cho phần diện tích ngang 4m dài 12m, có lập giấy tay ngày 08/11/2007.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang phát biểu:*

- Về tố tụng, trong quá trình từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định tại các điều 26, 35, 48, 96, 97, 195 và 196 Bộ luật tố tụng dân sự như thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định quan hệ tranh

chấp, xác định tư cách đương sự, xác minh, thu thập chứng cứ, mở phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải... Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm, thành phần Hội đồng xét xử. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng thực hiện theo đúng quy định tại các điều 70, 71, 72, 73, 75 và 234 Bộ luật tố tụng dân sự và không có kiến nghị gì.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận thỏa thuận của các đương sự về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/4/2012, hủy giấy thỏa thuận ngày 05/4/2012, nguyên đơn có nghĩa vụ trả cho bị đơn số tiền 1.400.000.000 đồng trong thời hạn 02 tháng tính từ ngày 19/02/2020. Kiến nghị UBND huyện thu hồi giấy CNQSD đất cấp cho bà Bùi Thị U và cấp lại cho hộ bà L. Ghi nhận thỏa thuận về án phí của các đương sự, cụ thể nguyên đơn nộp 36.000.000 đồng án phí, bị đơn nộp 18.000.000 đồng án phí.

* Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị HĐXX ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn.

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] Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn xác định quan hệ tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất”.

[2] Ủy ban nhân dân huyện C đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Ủy ban nhân dân huyện C theo quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Hộ bà Nguyễn Thị L được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01705 ngày 05/12/2005 đối với thửa số 29, tờ bản đồ số 18, diện tích 4.295,4m² tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

[4] Ngày 06/4/2012 hộ bà Nguyễn Thị L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị U diện tích đất 2.032,2m² (một phần thửa 29).

[5] Ngày 20/4/2012 Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00473 ngày 20/4/2012 của UBND huyện C cấp cho bà Bùi Thị U đối với thửa số 66, tờ bản đồ 18, diện tích 2.032,2m² tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

[6] Đồng thời, ngày 20/4/2012 Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00474 ngày 20/4/2012 của UBND huyện C cấp cho anh Nguyễn Văn D đối với thửa số 67, tờ bản đồ 18, diện tích 2.112,3m² tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (phần diện tích đất còn lại của thửa 29).

[7] Tại phiên tòa, các nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

[8] Qua hòa giải tại phiên tòa, nguyên đơn Dương Thanh N, bà Nguyễn Thị L, chị Dương Thanh L1, đại diện theo ủy quyền là bà Hồ Thị N, nguyên đơn anh Nguyễn Văn D đồng thời là đại diện theo ủy quyền của chị Dương Thanh L2 với bị đơn Phạm Văn N1 đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị U thống nhất thỏa thuận như sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2012 được ký kết giữa ông Dương Thanh N, bà Nguyễn Thị L, chị Dương Thanh L2 và chị Dương Thanh L1 với bà Bùi Thị U.

- Nguyên đơn Dương Thanh N, bà Nguyễn Thị L, chị Dương Thanh L2 anh Nguyễn Văn D và chị Dương Thanh L1 có nghĩa vụ trả cho bà Bùi Thị U, ông Phạm Văn N1 số tiền 1.400.000.000 đồng trong thời hạn 02 tháng, tính từ ngày 19/02/2020. Hết thời hạn này, nguyên đơn không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

- Hủy giấy thỏa thuận ngày 05/4/2012 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị L, ông Dương Thanh N với bà Bùi Thị U, ông Phạm Văn N1.

- Về án phí: Số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 54.000.000 đồng. Nguyên đơn Dương Thanh N, bà Nguyễn Thị L, chị Dương Thanh L1, đại diện theo ủy quyền là bà Hồ Thị N, nguyên đơn anh Nguyễn Văn D đồng thời là đại diện theo ủy quyền của chị Dương Thanh L2 với bị đơn Phạm Văn N1 đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị U thống nhất thỏa thuận: nguyên đơn nộp 36.000.000 đồng án phí DSST; bị đơn nộp 18.000.000 đồng án phí DSST.

[9] Xét, việc thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[10] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00473 ngày 20/4/2012 của UBND huyện C cấp cho bà Bùi Thị U:

Tại phiên tòa, nguyên đơn Dương Thanh N, bà Nguyễn Thị L, chị Dương Thanh L1, đại diện theo ủy quyền là bà Hồ Thị N, nguyên đơn anh Nguyễn Văn D đồng thời là đại diện theo ủy quyền của chị Dương Thanh L2 rút yêu cầu này, nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[11] Tuy nhiên, do các đương sự thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2012, nên Hội đồng xét xử kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00473 ngày 20/4/2012 của UBND huyện C cấp cho bà Bùi Thị U đối với thửa số 66, tờ bản đồ 18, diện tích 2.032,2m² tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang và cấp lại cho hộ bà Nguyễn Thị L. Đồng thời, hộ gia đình bà Nguyễn Thị L có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa này.

[12] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C và luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, Điều 235, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy giấy số CH00473 ngày 20/4/2012 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Bùi Thị U đối với thửa số 66, tờ bản đồ 18, diện tích 2.032,2m² tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa nguyên đơn Dương Thanh N, bà Nguyễn Thị L, chị Dương Thanh L1, đại diện theo ủy quyền là bà Hồ Thị N; nguyên đơn anh Nguyễn Văn D, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của chị Dương Thanh L2 với bị đơn Phạm Văn N1, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị U như sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2012 được ký kết giữa ông Dương Thanh N, bà Nguyễn Thị L, chị Dương Thanh L2 và chị Dương Thanh L1 với bà Bùi Thị U.

- Nguyên đơn Dương Thanh N, bà Nguyễn Thị L, chị Dương Thanh L2 anh Nguyễn Văn D và chị Dương Thanh L1 có nghĩa vụ trả cho bà Bùi Thị U, ông Phạm Văn N1 số tiền 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng) trong thời hạn 02 tháng, từ ngày 19/02/2020. Hết thời hạn này, nguyên đơn không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

- Hủy giấy thỏa thuận ngày 05/4/2012 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị L, ông Dương Thanh N với bà Bùi Thị U, ông Phạm Văn N1.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00473 ngày 20/4/2012 cấp cho bà Bùi Thị U đối với thửa số 66, tờ bản đồ 18, diện tích 2.032,2m² tại Hiệp Phú, xã Hiệp Đức, huyện C, tỉnh Tiền Giang và cấp lại cho hộ bà Nguyễn Thị L.

4. Hộ gia đình bà Nguyễn Thị L được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 66, tờ bản đồ 18, diện tích 2.032,2m² tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5. Về án phí: Ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn Dương Thanh N, bà Nguyễn Thị L, chị Dương Thanh L1, đại diện theo ủy quyền là bà Hồ Thị N, nguyên đơn anh Nguyễn Văn D đồng thời là đại diện theo ủy quyền của chị

Dương Thanh L2 với bị đơn Phạm Văn N1 đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị U về án phí như sau:

+ Nguyên đơn Dương Thanh N, bà Nguyễn Thị L, chị Dương Thanh L2 anh Nguyễn Văn D và chị Dương Thanh L1 nộp 36.000.000 đồng án phí DSST, được trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 16308 ngày 07/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, nên còn nộp tiếp số tiền 35.700.000 đồng án phí DSST.

+ Bị đơn Bùi Thị U và Phạm Văn N1 nộp 18.000.000 đồng án phí DSST, được trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 16374 ngày 12/02/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, nên còn nộp tiếp số tiền 17.700.000 đồng án phí DSST.

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị L1, anh Nguyễn Vũ T có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Ủy ban nhân dân huyện C có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tổng đạt bản án sơ thẩm.

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.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang;
- Viện kiểm sát ND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Lê Thị Hồng Tâm