

TÒA ÁN NHÂN DÂN

HUYỆN THỚI LAI

THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Bản án số: 179/2024/DS-ST

Ngày: 26 - 9 - 2024

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất
và tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI LAI – THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoài Tuyên

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Huỳnh Thúy Liễu

2. Bà Trần Thị Minh Hiền

- Thư ký Tòa án – Ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Tiên

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai tham gia phiên tòa:

Ông Phạm Văn Tú – Kiểm sát viên

Trong ngày 26 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 59/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 3 năm 2024, về: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 556/2024/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1959. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp Thới Phong A, thị trấn T, huyện T, TP C.

Bị đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1962. (Chết)

Địa chỉ: ấp Thới Hiệp, xã Đông T, huyện C, thành phố C.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn T:

Bà Phạm Thị H, sinh năm 1964. (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Thới Hiệp, xã Đông T, huyện C, thành phố C.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ủy ban nhân dân huyện T.

Địa chỉ: Khu hành chính huyện Thới Lai - ấp Thới Thuận B, thị trấn T,

huyện T, thành phố C.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Ngô Thanh T**- Chức vụ: Phó Trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện T. (Xin xét xử vắng mặt)

Theo văn bản ủy quyền số 2647/UQ-UBND ngày 29/7/2024.

2/ Chi Cục Thi hành án dân sự huyện T.

Địa chỉ: Khu hành chính huyện Thới Lai - ấp Thới Thuận B, thị trấn T, huyện T, thành phố C (Vắng mặt)

3/ Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản C.

Địa chỉ: Số 128D đường 3/2 phường Xuân Khánh, quận N, thành phố C. (Xin xét xử vắng mặt)

4/ Ông Nguyễn Trọng N, sinh năm 1974. (Xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Thới Thuận B, thị trấn T, huyện T, thành phố C.

5/ Bà Phạm Thị H, sinh năm 1964. (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Thới Hiệp, xã Đông T, huyện C, thành phố C.

6/ Ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1970. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 321A /16 khu vực Bình Dương B, phường L, quận B, thành phố C.

7/ Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1964. (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Thới Phước, xã T, huyện T, thành phố C.

8/ Bà Trần Thị Kim D. (Có mặt)

9/ Ông Bùi Văn L. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Cùng trú tại ấp Thới Trung, xã X, huyện T, thành phố C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn bà Nguyễn Thị H yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trần Văn T đứng tên quyền sử dụng tại thửa đất số 165, tờ bản đồ 09, diện tích 11.800 m², loại đất LUC, đất tọa lạc tại ấp Thới Phước, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Hủy kết quả bán đấu giá của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá thành phố Cần Thơ đối với thửa đất 165, tờ bản đồ 09, tọa lạc tại ấp Thới Phước, xã Thới Tân, huyện Thới Lai và yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần diện tích đất 11.800 m² tại thửa 165, đất tọa lạc tại ấp Thới Phước, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Phía nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà có vay của ông Trần Văn T 100.000.000 đồng lãi suất thỏa thuận là 5%/tháng nhưng chỉ nhận có nhận 90.000.000 đồng và nhận là 02 đợt, đợt 1 40.000.000 đồng và đợt 2 là 50.000.000 đồng. Lúc nhận tiền vay có mặt ông T và ông Nguyễn Duy T, bà có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, sau đó ông T kêu ông T cất, bà có ký vào hợp đồng thỏa thuận ngày 04/12/2011, cũng trong ngày 04/12/2011 ông T kêu bà và người anh rể của bà tên Nguyễn Ngọc H đến địa điểm khác theo sự chỉ dẫn của

ông T để ký vào văn bản mà ông T nói là hợp đồng thì mới giao tiền và bà nghĩ là hợp đồng vay tài sản, sau khi ký vào hợp đồng thì ông T và ông T giao cho bà 50.000.000 đồng, tổng cộng là 90.000.000 đồng. Sau khi ký lần sau thì ông T không có giao cho bà giữ bản nào cả. Khi bà ký chỉ có mặt ông T và ông T mà không có mặt công chứng viên nào cả. Bà cũng không được nghe ai giải thích quyền và nghĩa vụ cho bà biết. Vì bà chỉ vay tiền nên nghĩ chỉ ký vào hợp đồng vay tiền. Ngoài số tiền vay 100.000.000 đồng mà chỉ nhận 90.000.000 đồng thì bà không nhận bất cứ khoản tiền nào khác là số tiền 450.000.000 đồng như hợp đồng chuyển nhượng đã ghi. Từ trước đến nay không có cán bộ địa chính nào đến đo đạc để thực hiện việc chuyển nhượng gì cả. Bà và gia đình bà vẫn sinh sống cất nhà, công trình trên đất mà không có ai nói gì đến khi có Cơ quan Thi hành án dân sự đến kê biên thì bà cũng không biết gì và cũng không được Cơ quan Thi hành án thông báo. Vào năm 2015 bà có cổ 05 công đất trong thửa đất 165 cho ông Bùi Văn L với giá 60 chỉ vàng 24 kara và ông L đang canh tác, ông L cũng không được cơ quan Thi hành án thông báo bằng văn bản đối với việc kê biên. Bà xác định không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 165 cho ông Trần Văn T, không có nhận thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân do Cơ quan thuế thông báo. Nay bà yêu cầu: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trần Văn T đứng tên quyền sử dụng tại thửa đất số 165, tờ bản đồ 09, diện tích 11.800 m², loại đất LUC, đất tọa lạc tại ấp Thới Phước, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Hủy kết quả bán đấu giá của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá thành phố Cần Thơ đối với thửa đất 165, tờ bản đồ 09, tọa lạc tại ấp Thới Phước, xã Thới Tân, huyện Thới Lai và yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần diện tích đất 11.800 m² tại thửa 165, đất tọa lạc tại ấp Thới Phước, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Đối với vấn đề nợ vàng cổ đất 60 chỉ vàng 24 kara thì bà sẽ thỏa thuận lại với ông L và bà D. Trường hợp ông L và bà D có yêu cầu độc lập thì bà đồng ý trả. Đối với số nợ vay 100.000.000 đồng trường hợp ông T có yêu cầu độc lập thì bà đồng ý trả. Nếu ông L không yêu cầu thì trường hợp có tranh chấp sau thì yêu cầu giải quyết bằng một vụ kiện khác.

Ông Trần Văn T có lời khai tại Tòa án nhân dân huyện Thới Lai vào ngày 06/4/2018 như sau: Ông và bà H không có quan hệ họ hàng gì, ông chỉ biết bà H thông qua người quen của ông Nguyễn Duy T giới thiệu. Theo ông biết lúc bà Nguyễn Thị H bị bệnh ông T có đưa cho bà H 100.000.000 đồng (ông nghe ông T nói lại). Ông và ông T làm chung công trình xây dựng ở Ba Hòn - Kiên Lương - Kiên Giang và ông có thiếu ông Nguyễn Duy T 300.000.000 đồng có làm biên nhận với nhau (hiện do ông T giữ), hiện ông vẫn chưa trả cho ông T số tiền này. Ông T có gợi ý cho ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H nhưng ông không đồng ý và không biết bằng cách nào ông T làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông đứng tên được. Ông khẳng định ông không có làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H sang cho ông, ông T tự ý làm ông không biết và chưa từng được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông và bà H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 400.000.000 đồng nhưng thực tế là không có việc chuyển nhượng và đất cũng do bà H đang canh tác cho đến nay, thủ tục cấp giấy chứng nhận không có đo đạc thực tế, ông không có đi đóng thuế, không có nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 29/10/2013

ông và vợ ông là bà Phạm Thị H có ký đại mà không có suy nghĩ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, do ông T nói ký hợp đồng này là huê với bà H (lúc này không đề cập đến vấn đề ông thiếu 300.000.000 đồng), ông T nói sau đó sẽ gặp bà H thỏa thuận sau. Nay ông xác định ông và bà H không có quan hệ vay mượn tiền bạc gì với nhau. Ông và bà H thực tế không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có nhận đất. Ông xác định Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông tại số thửa 165 là không đúng trình tự, thủ tục và ông yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Hiện nay, ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa thì ông không biết. Đối với vấn đề nợ giữa ông và ông T đã được Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ giải quyết bằng bản án.

Ông Nguyễn Duy T (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập) trình bày: Theo ông biết thì giữa bà H và ông T có thỏa thuận cho ông T đứng tên quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng do bà H bị bệnh cần tiền trị bệnh. Ông có cho ông T mượn tổng cộng 120.000.000 đồng. Ông có chứng kiến ông T đưa cho bà H 90.000.000 đồng, ông có đóng thuế thay cho ông T 21.000.000 đồng, số còn lại lo chi phí làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo ông biết là bà H thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T mượn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 5 năm thì chuyển trả lại chứ không có việc chuyển nhượng thực tế quyền sử dụng đất giữa bà H và ông T. Hiện bản chính của hợp đồng chuyển nhượng và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 165 do ông đang giữ. Nay ông biết được nguồn gốc đất này trước đây là của bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho ông T, nay bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông Trần Văn T. Với yêu cầu của nguyên đơn, ông yêu cầu ông Trần Văn T, bà Phạm Thị H và gia đình ông có trách nhiệm trả lại ông số tiền gốc đã nhận của ông là 200.000.000 đồng, cộng thêm tiền lãi là 120.000.000 đồng. Tổng cộng vốn và lãi ông yêu cầu là 320.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi triệu đồng). Khi quyết định bản án có hiệu lực pháp luật thì ông đồng ý trả lại bản chính quyền sử dụng đất cho ông bà H hoặc giao nộp cho cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho bà Nguyễn Thị H.

Ông Nguyễn Trọng N (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan) có lời khai: Ông là người có quyền lợi liên quan và là người mua tài sản qua hình thức bán đấu giá của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản thành phố Cần Thơ. Trong thời gian chờ Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai thi hành án nhưng không thể thi hành án để giao tài sản cho ông là người trúng đấu giá được. Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai đã chi trả lại số tiền và tiền lãi theo quyết định của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản thành phố Cần Thơ cho ông. Nay ông không có yêu cầu hay khiếu nại vụ việc nêu trên.

Trung tâm bán đấu giá tài sản thành phố Cần Thơ có văn bản nêu ý kiến: Nguyên vào tháng 12 năm 2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai có ủy quyền cho Trung tâm tổ chức bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất của ông Trần Văn T để thi hành Bản án số 165/2013/DSST ngày 27 tháng 12 năm 2013 và Bản án số 82/2015/DSST ngày 28 tháng 7 năm 2015 của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ.

Qua hồ sơ do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai cung cấp thì phần đất kê biên để phát mãi thi hành án là thửa đất số 165, tờ bản đồ số 9 tại ấp Thới Phước, xã Thới Tân, huyện Thới Lai. Phần đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00680 ngày 06/3/2012 cho ông Trần Văn T. Ngày 06 tháng 12 năm 2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai và Trung tâm ký hợp đồng bán đấu giá tài sản số 214/HĐ-BĐG ngày 06 tháng 12 năm 2016 để bán đấu giá tài sản nêu trên theo quy định tại Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản (đến ngày 16 tháng 8 năm 2017 hai bên thanh lý hợp đồng và ký lại Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản để tiếp tục tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản). Sau khi ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản và Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, Trung tâm thực hiện thủ tục niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá tài sản trên phương tiện thông tin đại chúng đúng quy định và tổ chức đấu giá thành tài sản của ông Trần Văn T có đầy đủ thành phần tham dự. Theo đó, người trúng đấu giá là ông Nguyễn Trọng N, giá trúng đấu giá là 533.850.000 đồng. Như trên đã cho thấy quá trình tổ chức đấu giá tài sản của ông Trần Văn T được Trung tâm thực hiện đúng trình tự thủ tục luật định. Do đó, Trung tâm không đồng ý hủy kết quả đấu giá tài sản theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị H.

Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai có văn bản nêu ý kiến ngày 02 tháng 5 năm 2018 như sau: Ngày 04 tháng 01 năm 1992, bà Nguyễn Thị H được Ủy ban nhân dân huyện Ô Môn (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001623, tại thửa số 165, diện tích 11.800 m² (2L) tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc ấp Thới Phước, xã Thới Lai, huyện Ô Môn, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp Thới Phước, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ). Ngày 30 tháng 12 năm 2011, bà Nguyễn Thị H lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T thửa số 165, diện tích 11.800m² (2L) tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc ấp Thới Phước, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Hợp đồng được Văn phòng công chứng Trần Văn Mỹ công chứng số 4642, quyển số 05/2011/TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 06 tháng 3 năm 2012, ông Trần Văn T được Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00680, thửa số 165, diện tích 11.800 m², tờ bản đồ số 09, mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước; đất tọa lạc ấp Thới Phước, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00680 do ông Trần Văn T đứng tên tại thửa số 165 tờ bản đồ số 09 là đúng quy định tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2003, Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai. Việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H với ông Trần Văn T, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00680 do ông Trần Văn T đứng tên và hủy kết

quả bán đấu giá của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá thành phố Cần Thơ đối với thửa đất số 165. Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai không ý kiến, Tòa án nhân dân huyện xem xét giải quyết theo quy định.

Bà Trần Thị Kim D (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan) trình bày tại phiên tòa: Bà xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Bà thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của bà H, không bổ sung gì thêm.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai có văn bản nêu ý kiến tại công văn số 276/CCTHADS ngày 24/01/2018 như sau: Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 165/2013/DSST ngày 27/12/2013 thì ông Trần Văn T có trách nhiệm trả cho ông Đỗ Anh Kiệt số tiền 350.000.000 đồng cùng lãi suất cơ bản và 17.500.000 đồng tiền án phí DSST. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2015/DSST ngày 28/7/2015 của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ thì ông Trần Văn T và bà Phạm Thị Hà có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Duy T số tiền 350.000.000 đồng cùng lãi suất cơ bản và 8.750.000 đồng tiền án phí DSST. Ngày 08/12/2015, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai thụ lý và ra quyết định thi hành. Trong quá trình giải quyết thi hành án, do ông T, bà Hà không tự nguyện thi hành án nên ngày 31/3/2016, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án cùng các ngành chức năng và Ủy ban nhân dân xã Thới Tân tiến hành kê biên, bán đấu giá tài sản là 11.800 m² đất tại thửa 165, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp Thới Phước, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ do ông Trần Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nhưng diện tích đất đo thực tế là 11.580m²). Trước và sau khi kê biên, Chấp hành viên đã thông báo và niêm yết tại Ủy ban nhân dân xã Thới Tân về việc kê biên, bán đấu giá quyền sử dụng đất của ông T đảm bảo thi hành án. Ngày 04/12/2017, tài sản trên được bán đấu giá thành. Khi Chấp hành viên tiến hành các thủ tục để giao tài sản cho người mua trúng giá. Ngày 11/01/2018, bà Nguyễn Thị H gửi đơn xin hoãn thi hành án với lý do bà gửi đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông T (kèm theo thông báo thụ lý của Tòa án số 227/TB-TLVA ngày 05/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai). Căn cứ Điều 75, Điều 89 và Điều 104, Luật Thi hành án dân sự thì yêu cầu của bà Nguyễn Thị H, Chi cục Thi hành án không có cơ sở pháp lý để xem xét, giải quyết.

Ông Bùi Văn L và bà Phạm Thị H không có mặt theo thông báo và triệu tập của Tòa án, không gửi văn bản nêu ý kiến nên không có lời khai.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm:

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký tại phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Riêng bà Phạm Thị H (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án), đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, ông Bùi Văn L vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ hai.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận một phần. Yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Duy T là có cơ sở chấp nhận, ghi nhận việc thỏa thuận giữa ông T với bà H là ông T đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Trần Văn T và bà Phạm Thị H, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29 tháng 10 năm 2013 được ký giữa ông Trần Văn T, bà Phạm Thị H với ông Nguyễn Duy T, trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan có thẩm quyền và bà H có trách nhiệm trả cho ông T 150.000.000 đồng là tiền xử lý hậu quả do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Cần kiến nghị cơ quan chuyên môn có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Văn T để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H (kèm theo bài phát biểu).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bà Phạm Thị H (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án), đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, ông Bùi Văn L vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ 2 mặc dù đã được triệu tập xét xử hợp lệ; Tòa án căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt là phù hợp.

[2] Theo đơn khởi kiện và yêu cầu của đương sự tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

[3] Qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 11.580 m² thuộc thửa 165, tờ bản đồ 09, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp Thới Phước, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ hiện nay do ông Trần Văn T còn đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 000680 do Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ cấp ngày 06 tháng 3 năm 2012. Nay phía nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T, hủy kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất tại thửa 165. Ông Trần Văn T là bị đơn (chết năm 2018) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Phạm Thị H không có mặt theo thông báo và triệu tập của Tòa án nên không có lời khai. Ông Nguyễn Duy T có yêu cầu độc lập đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng được ký kết giữa ông T với ông, đồng ý trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà H để Tòa án kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T và cấp lại cho bà Nguyễn Thị H đứng tên. Đối với người trúng đấu giá tài sản tại thửa 165 là ông Nguyễn Trọng N đã nhận lại tiền mua tài sản trúng đấu giá không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Xét hợp đồng chuyển nhượng ban đầu giữa bà Nguyễn Thị H và ông Trần Văn T là vô hiệu do giả tạo, bản chất là bà H nhận tiền vay từ ông Nguyễn Duy T nhưng ký chuyển nhượng cho ông T đứng tên quyền sử dụng đất. Điều này được lời khai của ông T khi còn sống khai tại Tòa án và cũng được ông Nguyễn Duy T xác nhận tại phiên tòa. Sau đó, ông T và bà Phạm Thị H đã ký chuyển nhượng thửa đất 165 do ông T đứng tên cho ông Nguyễn Duy T. Nay ông T cũng đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nộp lại bản chính do cơ quan có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho

bà Nguyễn Thị H. Phía ông T yêu cầu bà H có trách nhiệm trả số tiền 150.000.000 đồng và bà H cũng đồng ý trả cho ông T số tiền này nghĩ nên ghi nhận.

[4] Từ những phân tích như đã nêu trên, có cơ sở để chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Duy T.

[5] Về xử lý hậu quả của hợp đồng uỷ quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì buộc bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Duy T 150.000.000 đồng là kết thúc tranh chấp.

[6] Đối với kết quả bán đấu giá tài sản hiện nay người mua tài sản đã nhận lại tiền, không có tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Về chi phí đo đạc, định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị H tự nguyện chịu nộp nên ghi nhận.

[8] Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị H do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 122, 124, 131 164, 463, 468, 357, 562 và Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 100; Điều 104; Điều 105 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013

Điều 5, 26, 91, 92, 227 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H;

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Duy T;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30 tháng 12 năm 2011 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Trần Văn T là vô hiệu do giả tạo.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29 tháng 10 năm 2013 được ký giữa ông Trần Văn T, bà Phạm Thị H với ông Nguyễn Duy T.

Buộc bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Duy T số tiền 150.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Buộc ông Nguyễn Duy T có trách nhiệm nộp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00680 cấp ngày 06/3/2012 do ông Trần Văn T đứng tên cho cơ quan có thẩm quyền.

Việc thanh toán 150.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị H và giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Duy T được thực hiện tại Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Thới Lai là đồng thời.

Kiến nghị cơ quan chuyên môn có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00680 cấp ngày 06/3/2012 do ông Trần Văn T đứng tên để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H trên cơ sở yêu cầu của đương sự khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Vị trí thửa đất được xác định theo mảnh trích đo địa chính số: 568/2018 ngày 16/8/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai. (Đính kèm bản án).

Dành cho bà Phạm Thị H một vụ kiện dân sự khác đối với bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Duy T (nếu có). Dành cho ông Bùi Văn L một vụ kiện dân sự khác đối với bà Nguyễn Thị H.

Về án phí:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị H. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số 002380 ngày 30 tháng 11 năm 2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Duy T số tiền tạm ứng án phí 8.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 002875 ngày 17 tháng 8 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

Về chi phí do đặc thẩm định, định giá: Bà Nguyễn Thị H tự chịu nộp 2.300.000 đồng đã chi thực tế xong. Bà H được nhận lại 2.700.000 đồng tạm ứng chi phí tố tụng còn dư tại Tòa án nhân dân huyện Thới Lai.

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 Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hoặc kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại ủy ban nhân dân địa phương đối với đương sự vắng mặt để Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử theo trình tự phúc thẩm./.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Cần Thơ;
- VKSND huyện Thới Lai;
- CC THADS huyện Thới Lai;
- Đương sự;
- Lưu hs, vp.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Hoài Tuyên

