

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỚI LAI
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 166/2023/DS-ST

Ngày: 29 - 12 - 2023

*“V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

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

TOÀ 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 toà: Ông Bùi Tuấn Kiệt

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Đen.

2. Bà Võ Thị Kim Son.

Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Phục Hưng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai tham gia phiên toà: Ông Phạm Hoài Hận - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Lai tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 121/2023/TLST-DS ngày 05 tháng 5 năm 2023 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 603/2023/QĐXXST-DS ngày 27/11/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 609/2023/QĐST-DS ngày 13/12/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Lê Thị Đ**, sinh năm 1971. (có mặt)

Trú tại: ấp ĐH, xã Đ Th, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Thanh T**, sinh năm 1990. (vắng mặt)

Trú tại: số 259/5 ấp CC, xã KA, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng.

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

3.1. Văn phòng Công chứng TNT. (vắng mặt)

Địa chỉ: số 77, quốc lộ 91, khu vực Bình Hưng, phường Phước Thới, quận Ô Môn, TP Cần Thơ.

3.2. Văn phòng Công chứng CDT. (vắng mặt)

Địa chỉ: số 390H đường TNP, phường AK, quận NK, thành phố Cần Thơ.

3.3. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai, TP Cần Thơ.
(vắng mặt)

Địa chỉ: ấp TT A, thị trấn TL, huyện Thới Lai, TP Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày và yêu cầu như sau: Bà Lê Thị Đ đứng tên và sử dụng phần đất tại thửa số 592, tờ bản đồ số 10, diện tích 550 m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00400 do bà Lê Thị Hai đứng tên (xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai tặng cho bà Lê Thị Đ ngày 29/11/2019), đất tọa lạc tại ấp Đông Thạnh, xã DT, huyện Cờ Đỏ, nay là ấp Đông Hòa, xã DT, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Vào năm 2020, do hoàn cảnh gia đình khó khăn về kinh tế cần vay tiền và thông qua giới thiệu, bà gặp ông Nguyễn Thanh T nên bà có vay của ông T số tiền 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng), hai bên có làm hợp đồng vay tiền, lãi suất năm thứ nhất là 1.050.000 đồng/tháng và qua năm thứ hai thì lãi suất 1.200.000 đồng/tháng, thời hạn vay là 02 năm kể từ ngày 13/3/2020 đến ngày 13/3/2022. Sau đó người môi giới và ông T có dẫn bà đến Văn phòng Công chứng TNT, địa chỉ: khu vực Bình Hưng, phường Phước Thới, quận Ô Môn để làm hợp đồng vay tiền và làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua cho ông T. Bà có ý kiến là vay tiền mà sao lại làm hợp đồng chuyển nhượng thì ông T nói để hợp thức hóa không phải mua bán gì, chỉ là bên thế chấp và bên vay, khi nào bà trả tiền thì ông T trả lại giấy chứng nhận QSD đất, bà tin tưởng nên ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đến ngày 02/02/2021 bà có nhận thêm của ông Nguyễn Thanh T 10.000.000 đồng, vậy tổng số tiền bà nhận của ông T là 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng), hàng tháng ông T đều có đến nhà bà để lấy tiền lãi, bà đóng lãi đầy đủ cho ông T, đến tháng cuối cùng của hợp đồng vay tiền thì ông T không đến lấy tiền lãi nữa, bà có điện thoại để trả lại tiền và chuộc lại giấy chứng nhận QSD đất thì ông T không nghe điện thoại và trốn tránh đến nay.

Nay bà yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 444, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng TNT. Buộc ông Nguyễn Thanh T trả lại cho bà giấy chứng nhận QSD đất số AD 603993, số vào sổ H00400 do UBND huyện Cờ Đỏ (nay là UBND huyện Thới Lai) cấp ngày 04/11/2019. Hủy chỉnh lý trang 4, xác nhận ngày 17/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai, về việc chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1990. Địa chỉ: 259/5 ấp Cầu Chùa, xã Kế An, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, theo hồ sơ số 000221.CN.002. Bà đồng ý trả lại cho ông T số tiền 80.000.000 đồng.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Xác định tư cách tham gia tố tụng đúng quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự và việc xác minh, thu thập chứng cứ đúng quy định tại Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự; việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đúng quy định tại Điều 208 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Quá thời hạn quy định tại điểm a khoản 1 Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự. Thời gian gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định tại Điều 220 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2020 giữa bà Đ với ông T được công chứng tại Văn phòng công chứng TNT thể hiện giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng. Từ khi chuyển nhượng đến nay bà Đ cũng là người sử dụng đất và ông T không có nhận đất trên thực tế. Do đó lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận. Cần tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ với ông T, được công chứng tại Văn phòng công chứng TNT. Bà Đ phải trả cho ông T 80.000.000 đồng tiền vay.

Căn cứ Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Bà Lê Thị Đ yêu cầu ông Nguyễn Thanh T Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 444, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2020 tại Văn phòng Công chứng TNT. Buộc ông Nguyễn Thanh T trả lại cho bà giấy chứng nhận QSD đất số AD 603993, số vào sổ H00400 do UBND huyện Cờ Đỏ (nay là UBND huyện Thới Lai) cấp ngày 04/11/2019. Hủy chính lý trang 4, xác nhận ngày 17/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai, về việc chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh T. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tòa án niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn lần thứ hai để tham dự phiên tòa nhưng bị đơn vẫn vắng mặt nên xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Về nguồn gốc đất tại thửa 592 của bà Lê Thị Đ đứng tên (xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai tặng cho bà Lê Thị Đ ngày 29/11/2019), đất tọa lạc tại ấp Đông Thạnh, xã DT, huyện Cờ Đỏ, nay là ấp Đông Hòa, xã DT, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Do bà có nhu cầu vay tiền, qua môi giới bà biết được Nguyễn Thanh T nên ông T cho bà vay số tiền 80.000.000 đồng. Giữa hai bên có làm Hợp đồng vay tiền ngày 13/3/2020, sau đó hai bên có đến Văn phòng Công chứng TNT để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 444, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2020. Bà Đ cho rằng giữa bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông T một mặt do không am hiểu pháp luật, mặt khác do tin tưởng ông T ký hợp đồng là để hợp thức cho khoản tiền vay. Xét thấy, trình bày của bà Lê Thị Đ là có cơ sở bởi lẽ nếu giữa bà Đ và ông T có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trước đó sẽ không có lập hợp đồng vay tiền, bà Đ cũng đã đưa ra chứng cứ để chứng minh được yêu cầu khởi kiện của mình.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Đ với ông Nguyễn Thanh T là việc hai bên xác lập để nhằm che giấu một giao dịch khác là hợp đồng vay tiền ngày 13/3/2020. Mặt khác, phần đất bà Đ cũng đang quản lý sử dụng, ông T không có nhận đất trên thực tế. Do đó, theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 444, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2020 tại Văn phòng Công chứng TNT là giả tạo nên bị vô hiệu. Còn hợp đồng vay tiền ngày 13/3/2020 vẫn có hiệu lực, nên cần buộc bà Lê Thị Đ phải trả lại cho ông Nguyễn Thanh T số tiền 80.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Đ phải chịu theo quy định. Ông Nguyễn Thanh T không phải chịu án phí.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157; các Điều 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Điều 124, Điều 357, khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Đ.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 444, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2020 tại Văn phòng Công chứng TNT là vô hiệu.

1.2. Hủy chính lý trang 4 giấy chứng nhận QSD đất số AD 603993, sổ vào sổ H00400 do UBND huyện Cờ Đỏ (nay là UBND huyện Thới Lai) cấp ngày 04/11/2019, xác nhận ngày 17/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai, về việc chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1990. Địa chỉ: 259/5 ấp Cầu Chùa, xã Kế An, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, theo hồ sơ số 000221.CN.002.

1.3. Buộc ông Nguyễn Thanh T phải trả lại cho bà Lê Thị Đ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 603993, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất H00400, thửa số 592, tờ bản đồ số 10. Địa chỉ thửa đất: ấp Đông Thạnh, xã ĐT, huyện Cờ Đỏ, nay là ấp Đông Hòa, xã ĐT, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

1.4. Trường hợp ông Nguyễn Thanh T không thực hiện nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Đ thì kiến nghị Chi nhánh Văn

phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Đ.

1.5. Bà Lê Thị Đ có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Thanh T số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày ông Nguyễn Thanh T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Lê Thị Đ chậm thực hiện nghĩa vụ thì còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Về án phí DSST: Bà Lê Thị Đ phải nộp 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Đ đã nộp 2.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005142 ngày 27/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai (bà Đ đã thực hiện xong).

3. Về quyền kháng cáo: Bà Lê Thị Đ được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với ông Nguyễn Thanh T được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:

- Dương sự;
- VKSND H. Thới Lai;
- Chi cục THADS H. Thới Lai;
- TAND TP. Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Bùi Tuấn Kiệt

