TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒN ĐẤT
TỈNH KIÊN GIANG
Bản án số: 34/2018/DS-ST.
Ngày: 22/5/2018.
V/v: "T/c hợp đồng CNQSD 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 HÒN ĐẤT – TỈNH KIÊN GIANG
Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông **Lê Văn An**

- *Các Hội thẩm nhân dân*: 1. Ông **Nguyễn Tấn Lập**

2. Bà **Phạm Hồng G**

- *Thư ký phiên tòa*: Bà **Đỗ Thị Mộng Trinh** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất tham gia phiên tòa*: Ông **Nguyễn Minh Hậu** – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 191/2017/TLST- DS ngày 09 tháng 8 năm 2017 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 93/2018/QĐXX-ST ngày 19 tháng 4 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 33/2018/QĐST-DS, ngày 03/5/2018 giữa các đương sự:

1/ Đồng nguyên đơn: Bà **Lê Thị Q**, sinh năm 1979 (có mặt).

Ông **Nguyễn Thanh T**, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Tân Điền, xã Mỹ Lâm, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

(Ông Nguyễn Thanh T ủy quyền cho bà Lê Thị Q tham dự phiên tòa theo giấy ủy quyền ngày 07/9/2017).

2/ Bị đơn: Bà **Tô Thị G**, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: số 1001 đường Mạc Cửu, phường Vĩnh Thanh, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/6/2017 và trong quá trình xét xử bà Lê Thị Q trình bày như sau:

Trước đây vào ngày 02/5/2013 ông T và bà Q có vay của bà Tô Thị G số tiền là 80.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận là 3%/tháng, thời hạn vay 06 tháng.

Để đảm bảo cho khoản tiền vay ông T, bà Q đã làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho bà G đối với diện tích đất 500m^2, trong đó đất ở nông thôn 200m^2, đất vườn tạp 300m^2, thửa đất số 38+38a, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Tân Điền, xã Mỹ Lâm, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang với giá là 80.000.000 đồng. Hiện giấy chứng nhận QSD đất bà G đang giữ.

Tại phiên tòa phía bà Q trình bày: thực chất đây là phần đất tôi thế chấp cho bà G để vay tiền chứ không phải mua bán đất, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 02/5/2013 chỉ là hợp đồng giả tạo, giao dịch thật sự là vay tiền chứ không phải chuyển nhượng.

Nay vợ chồng ông T và bà Q yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đề ngày 02/5/2013, buộc bà G trả lại giấy chứng nhận QSD đất số V978646 cấp ngày 27/10/2003 mang tên Lê Thị Q. Đồng thời vợ chồng ông T, bà Q đồng ý trả cho bà G số tiền vay cả gốc là 80.000.000 đồng, đồng thời phía bà Q sẽ hỗ trợ cho phía bà G số tiền 20.000.000 đồng. Tuy nhiên bà Q xin được trả dần số tiền nêu trên mỗi tháng 5.000.000 đồng đến khi hết số nợ trên. Ngoài ra không yêu cầu gì thêm

Tại các bản khai và quá trình làm việc tại tòa bị đơn bà Tô Thị G trình bày như sau:

Bà Tô Thị G thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và vợ chồng ông T, bà Q thực chất là hợp đồng giả tạo, nhằm đảm bảo khoản tiền vay trước đây là 80.000.000 đồng. Nay bà Q và ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 02/5/2013 giữa bà và vợ chồng bà Q, ông T thì bà cũng đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Đồng thời bà G đồng ý nhận số

tiền gốc là 80.000.000 đồng, đối với số tiền hỗ trợ 20.000.000 đồng của bà Q thì bà đồng ý nhận số tiền này. Nhưng bà yêu cầu phía bà Q và ông T phải trả tiền một lần, khi nào trả đủ số tiền thì bà G sẽ giao giấy chứng nhận QSD đất số V 978646 do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 27/10/2003 đứng tên bà Lê Thị Q. Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên Tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà Hội đồng xét xử nhận định vụ án này như sau:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn đồng nguyên đơn bà Lê Thị Q, ông Nguyễn Thanh T với bà Tô Thị G. Căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Về nội dung vụ án: Qua các tài liệu chứng cứ và quá trình làm việc tại Tòa án các đương sự đều thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 02/5/2013 giữa các đương sự là hợp đồng giả tạo, nhằm đảm bảo cho khoản tiền vay trước đó giữa các đương sự. Xét thấy tại tờ "Giấy xác nhận nợ" (bút lục số 10) bà Tô Thị G thừa nhận giữa bà và bà Lê Thị Q có thỏa thuận vay số tiền 80.000.000 đồng và hai bên ký hợp đồng sang nhượng đất diện tích 500m^2 tại ấp Tân Điền, xã Mỹ Lâm, Hòn Đất, Kiên Giang, hai bên không có mua bán đất với nhau.

Đồng thời tại biên bản hòa giải ngày 19/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất phía các đương sự đều trình bày như sau: "Đây đúng là hợp đồng vay tiền giữa tôi và bà Q, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất chỉ là giả cách. Các đương sự thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 02/5/2013…".

Tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo: "Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một

giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này…”

Từ những lập luận và viện dẫn nêu trên. Xét thấy giữa các bên đương sự đều thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 02/5/2013 tại Văn phòng công chứng Rạch Giá là giả tạo. Do đó cần thiết phải hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 02/5/2013 là phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa bà Lê Thị Q đồng ý trả số tiền vay gốc còn nợ là 80.000.000 đồng cho phía bà Tô Thị G và hỗ trợ thêm cho bà G số tiền là 20.000.000 đồng. Do đó Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của bà Q.

Ý kiến phát biểu của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất , tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Thẩm phán từ khi thụ lý giải quyết vụ án, cũng như Hội đồng xét xử tại phiên Tòa hôm nay đã chấp hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: xét thấy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 02/5/2013 giữa các đương sự là hợp đồng giả tạo theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, buộc bà Lê thị Q và ông Nguyễn Thanh T phải trả cho bà G số tiền vay gốc là 80.000.000 đông, phía bà G phải trả lại cho đồng nguyên đơn giấy chứng nhận QSD đất bản chính số V 978646 do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 27/10/2003 đứng tên bà Lê Thị Q. Đối với vấn đề tự nguyện hỗ trợ của bà Q đối với bà G số tiền 20.000.000 đồng đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của phía bà Q.

Xét thấy ý kiến phát biểu của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất là có cơ sở để được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Đối với yêu cầu xin được trả dần của phía bà Lê Thị Q. Căn cứ vào mục 1 phần III Thông tư liên tịch số 01 ngày 19/6/1997 của TANDTC - VKSNDTC- Bộ Tư pháp - Bộ Tài chính hướng dẫn về việc xét xử và thi hành án về tài sản quy định “…Tòa án không tự ấn định trong bản án, quyết định thời điểm hoặc thời hạn bên có nghĩa vụ thi

hành …". Đồng thời phía bị đơn cũng không đồng ý cho phía nguyên đơn được trả dần do đó HĐXX không xem xét.

Về án phí DSST: Buộc ông Nguyễn Thanh T và bà Lê Thị Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả cho bà G là 5.000.000 đồng (100.000.000đ x 5%).

Buộc bà Tô Thị G phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch theo quy định của pháp luật là 300.000 đồng.

Về lệ phí đo đạc: bà Lê Thị Q tự nguyện nộp và đã thực hiện xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227 và Điều 228, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 121, Điều 127, Điều 129, Điều 137, Điều 471, Điều 473, Điều 697, Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Áp dụng 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn bà Lê Thị Q và ông Nguyễn Thanh T.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 02/5/2013 giữa bà Lê Thị Q, ông Nguyễn Thanh T và bà Tô Thị G.

Buộc bà Lê Thị Q và ông Nguyễn Thanh T phải trả cho bà Tô Thị G số tiền là 80.000.000 đồng khi án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Tô Thị G phải giao trả lại cho bà Lê Thị Q giấy chứng nhận QSD đất bản chính số V978646 do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 27/10/2003 mang tên Lê Thị Q khi án có hiệu lực pháp luật.

2/. Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ số tiền 20.000.000 đồng của bà Lê Thị Q cho bà Tô Thị G.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người 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 năm 2015.

3/. Về án phí DSST: Buộc ông Nguyễn Thanh T và bà Lê Thị Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 5.000.000 đồng.

Buộc bà Tô Thị G phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch theo quy định của pháp luật là 300.000 đồng.

Về lệ phí đo đạc: bà Lê Thị Q tự nguyện nộp và đã thực hiện xong.

4/. Quyền kháng cáo: Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- VKS nhân dân huyện Hòn Đất;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ./.

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

Lê Văn An