TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHỢ GẠO** **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 332/2020/DSST
Ngày: 29/9/2020

V/v tranh chấp: " Hợp đồng vay tài sản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất "

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ GẠO, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Lil;

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Ngô Minh Ngọc.

2. Bà Dương Hiền Huệ.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Dương Kim Cương, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Gạo tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Phụng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 9 năm 2020 tại Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang xét xử công khai vụ án thụ lý số: 183/2018/TLST-DS ngày 08/6/2018 về tranh chấp " Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, đòi quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 118/2020/QĐXXST-DS ngày 17/8/2020 và quyết định hoãn phiên tòa số: 99/2020/QĐ-ST ngày giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Phan Hồng L**, sinh năm 1984;
Địa chỉ: đường AB, phường 5, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.
Đại diện theo ủy quyền: Võ Trọng K, sinh năm 1978 (có mặt);
Địa chỉ: đường PTG, phường 3, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang;
2. Bị đơn: **Phạm Thị Ngọc S**, sinh năm 1956 (có mặt);
Địa chỉ: ấp BT, xã ATT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang.
Người bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn: **Lê Huỳnh T**, trợ giúp viên pháp lý trung tâm pháp lý nhà nước tỉnh Tiền Giang (có mặt);
* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
- Hứa Mỹ H, sinh năm 1966 (vắng mặt);
Địa chỉ: đường TSH, phường 8, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang;
- Văn phòng công chứng N.
Đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Minh S - trưởng văn phòng (xin vắng).
Địa chỉ: đường NKKN, phường 1, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Phan Hồng L anh Võ Trọng K trình bày: Chị Phan Hồng L có quyền sử dụng đất 4221,4m^2, thửa số 246, tờ bản đồ số 34, đất tọa lạc tại ấp Bình Thủy, xã An Thạnh Thủy, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang. Phần đất này do chị L nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Ngọc S vào ngày 27/3/2017 với giá 300.000.000 đồng, nhưng thực tế giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà S xin ở lại 4, 5 tháng để tìm chỗ ở và chị L đồng ý. Tuy nhiên, khi đến hạn giao đất thì chị L nhiều lần yêu cầu bà S dọn nhà giao đất cho chị L nhưng bà S không giao đất cho chị L.

Do đó, nay chị L yêu cầu bà Phạm Thị Ngọc S phải giao phần đất diện tích 4221,4m^2 thửa số 246, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp Bình Thủy, xã An Thạnh Thủy, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang cho chị Phan Hồng L sử dụng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa hai bên;

Bị đơn Phạm Thị Ngọc S có đơn khởi kiện phản tố trình bày: Bà bị bà Hứa Mỹ H, Phan Hồng L và Nguyễn Minh C lừa gạt bà mượn sổ đỏ để tự ý sang nhượng đất cho Phan Hồng L. Nguồn gốc phần đất là của cha mẹ bà để lại cho bà, đất cấp cho hộ nhưng hộ chỉ có mình cá nhân bà, bà là người khuyết tật nên không có chồng con, chỉ có một mình sống trên phần đất tranh chấp. Nay bà không đồng ý giao đất cho chị L, bà đề nghị Tòa án mời bà C, bà H đến để trả nợ cho chị L vì bà không có liên quan. Bà không biết bà C sinh năm bao nhiêu, cư trú ở đâu, chỉ biết đi cùng bà H với chị L. Bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với và chị L, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị L đứng tên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Lê Huỳnh T trình bày: Tôi là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà S tôi có ý kiến về phần đất chị L khởi kiện bà S như sau: Do bà S có quen biết với bà H nên bà S có cho bà H mượn sổ đỏ để vay tiền của nhiều người bằng hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trước đây bà H có mượn sổ đỏ bà S để vay tiền ông Lê Văn S bằng hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó bà H trả tiền cho ông S rồi tiếp tục mượn sổ đỏ của bà S để vay tiền của chị L cũng bằng hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà S đinh ninh rằng cũng ký tên vay tiền như ký với ông S, nên mới ký hợp đồng chuyển nhượng đất với bà L để cho bà H vay chị L số tiền 300.000.000 đồng, sau đó bà H vay tiếp chị L 200.000.000 đồng nên mới bắt bà S ghi biên nhận 500.000.000 đồng chứ thực chất bà S không biết ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị L vì giá đất thực tế hơn 300.000.000 đồng/công đất và trên đất có nhà, mộ của cha mẹ, ông bà của bà S nên đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Phan Hồng L;

Anh Võ Trọng K không đồng ý theo yêu cầu phản tố của bà S và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà S;

Tại phiên tòa bà S giữ nguyên yêu cầu phản tố, đề nghị tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà với chị L. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị L cấp lại cho bà, bà đồng ý trả lại số tiền 500.000.000 đồng cho chị L, nhưng xin trả dần, có bao nhiêu trả bấy nhiêu.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Phạm Thị Ngọc S có nhiều lập luận và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà S, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S với chị L vô hiệu do giả tạo và có đối tượng không thực hiện được và giải quyết hậu quả của hợp đồng.

Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Việc tuân thủ pháp luật của thẩm phán: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử, thẩm phán đã chấp hành đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý và tại phiên tòa các đương sự có thực hiện đúng các qui định về quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S với chị L là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Kiến nghị Sở tài nguyên và môi trường thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị L, bà S được quyền L hệ xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử xét thấy;

[1] Về tố tụng: Bà Hứa Mỹ H vắng mặt và văn phòng công chứng N có đơn xin vắng mặt tất cả các giai đoạn tố tụng của Tòa án và xét xử nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp:

Căn cứ theo yêu khởi kiện của nguyên đơn chị Phan Hồng L yêu cầu bà Phạm Ngọc S phải giao phần đất diện tích 4221,4m^2, thửa số 246, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại ấp Bình Thủy, xã An Thạnh Thủy, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang cho chị Phan Hồng L. Phía bị đơn bà Phạm Ngọc S có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S với chị L vô hiệu do giả tạo và và có đối tượng không thể thực hiện được và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị L do bà H vay tiền của chị L nên Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ tranh chấp là tranh **chấp** "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và đòi quyền sử dụng đất theo qui định tại Điều 124, Điều 166, Điều 463, Điều 500 Bộ luật dân sự;

[3] Thẩm quyền giải quyết: Phần đất tranh chấp tọa lạc tại ấp Bình Thủy, xã An Thạnh Thủy, huyện Chợ Gạo nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án

nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Phan Hồng L nhận thấy: Vào ngày 27/3/2017 giữa chị Phan Hồng L và bà Phạm Thị Ngọc S có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4221,4m^2, thửa số 246, tờ bản đồ số 34 đất tọa lạc tại ấp Bình Thủy, xã An Thạnh Thủy, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang do bà S đứng tên, chuyển nhượng cho chị Phan Hồng L và chị L đã được điều chỉnh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 001847.CN.001 ngày 26/4/2017.

[5] Xét thấy hợp đồng mua bán tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 4221,4m^2, thửa số 246, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại ấp Bình Thủy, xã An Thạnh Thủy, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang do bà S chuyển nhượng cho chị L nêu trên là vô hiệu do giả tạo và vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được bởi vì:

[5.1] Các bên thực hiện thủ thục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng trên đất có tài sản là căn nhà có diện tích 117m^2 có kết cấu móng cột bê tông, nền đất, vách tường, đỡ mái gỗ, mái tôn xi măng, có khu phụ. Ngoài ra, trên đất còn có mồ mả ông bà của bà S, miếu thờ loại lớn..v..v nhưng không có văn bản thỏa thuận hay hợp đồng mua bán tài sản trên đất;

[5.2] Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kể cả khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phía chị L và bà S cũng không thỏa thuận về phương thức, thời hạn giao nhận nhà và đất;

[5.3] Căn cứ vào lời khai của đại diện theo ủy quyền của chị L khai tại phiên tòa là không biết kết cấu căn nhà trên đất như thế nào? không xác định được trên đất có cây trồng hay công trình gì tồn tại trên đất không? đều đó cho thấy chị L không có mua tài sản trên đất nên không nắm rõ tài sản trên đất.

[5.4] Về giá trị thực tế của nhà và đất tranh chấp: Căn cứ biên bản xác minh 19/6/2020 có cơ sở xác định giá trị thực tế đất chuyển nhượng cho chị L vào thời điểm xác lập hợp đồng là 250.000đồng đến 320.000 đồng/m^2, hiện nay là 350.000 đồng /m^2 trong khi chị L chỉ mua với giá 118.000 đồng/m^2 chưa bằng ½ giá trị đất thực tế, nên lời khai của bà S là vay tiền của chị L mà thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để che dấu cho hợp đồng vay là có căn cứ. Tuy nhiên, bà S khai bà là người cho bà H mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà H vay tiền của chị L chứ bà không có vay là không có căn cứ, bởi lẽ bà không chứng minh được bà và bà H có thỏa thuận như bà khai và được bà L đồng ý.

[6] Đối chiếu các căn cứ trên xét thấy bản chất các bên mong muốn thực hiện giao dịch cho vay và đảm bảo cho hợp đồng vay được thực hiện, nhưng vẫn ký hợp đồng mua bán tài sản. Như vậy, việc thể hiện ý chí của bà S ra bên ngoài không thực hiện đúng theo ý chí đối với hợp đồng mua bán tài sản. Có nghĩa là có sự không thống nhất giữa ý chí của bên bán (mục đích vay tiền, đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ vay tiền) và thực hiện ý chí của bên bán (ký kết hợp đồng bán nhà) và đối với bên cho vay (tức là bên mua) tại thời điểm ký kết mong muốn mua tài sản không

rõ ràng mà mục đích ký kết hợp đồng mua bán để đảm bảo cho hoạt động vay tiền. Như vậy, giữa ý chí và bày tỏ ý chí của các bên trong trường hợp này là không thống nhất do đó có căn cứ xác định giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S với chị L là vô hiệu do giả tạo và có đối tượng không thể thực hiện được theo qui định tại Điều 124, Điều 408 Bộ luật dân sự do đó buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường theo qui định tại Điều 131 Bộ luật dân sự.

[7] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu nên buộc bà S phải có nghĩa vụ trả số tiền vay 500.000.000 đồng và lãi suất theo qui định từ ngày vay 27/03/2017 đến ngày xét xử 29/9/2020 (tương đương 36 tháng), với lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ 0.83%/tháng là 149.400.000 đồng và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà S hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị L, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền lập hồ sơ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S.

[8] Về án phí: Chị Phan Hồng L phải chịu án phí đối với yêu cầu đòi quyền sử dụng đất bị bác yêu cầu là 300.000 đồng. Bà S là người cao tuổi va người khuyết tật nên bà S được miễn nộp án phí.

[9] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phù hợp với nhận định hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[10] Xét đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định hội đồng xét xử nên chấp nhận;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 124, Điều 166, Điều 463, Điều 500, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

Căn cứ các Điều 203 Luật đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyênxử:

[1] Bác yêu cầu khởi kiện của chị Phan Hồng L yêu cầu bà S giao phần đất tranh chấp diện tích 4221,4m^2, thửa số 246, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại ấp Bình Thủy, xã An Thạnh Thủy, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang;

[2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Ngọc S.

[2.1] Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2017 giữa bà Phạm Thị Ngọc S với chị Phan Hồng L vô hiệu do giả tạo và có đối tượng không thực hiện được.

[2.2] Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: CH 01847 cấp ngày 22/02/2011 cấp cho bà Phạm Thị Ngọc S đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Phan Hồng L theo hồ sơ số 001847.CN.001 ngày 26/4/2017 .

[2.3] Buộc bà Phạm Thị Ngọc S trả cho chị Phan Hồng L 500.000.000 đồng và lãi suất 149.400.000.000 đồng. Tổng cộng: **649.400.000 đồng** (sáu trăm bốn mươi chín triệu bốn trăm nghìn đồng).

[2.4] Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[3] Bà Phạm Thị Ngọc S có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Về án phí: Chị Phan Hồng L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, chị đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0017404 ngày 08/6/2018. Miễn án phí bà S.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự xử vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tống đạt hợp lệ 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 thoả 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

NGUYỄN THỊ MỸ LIL

*** <u>Nơi nhận</u>:**
- Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang;
- Viện kiểm sát ND huyện Chợ Gạo;
- Chi cục THADS huyện Chợ Gạo;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.