

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN PHƯỚC
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Án số: 92/2023/DS-ST

Ngày: 06/9/2023

NHÂN DANH

V/v tranh chấp: **NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

“Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHƯỚC

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Chí Khanh**

Các hội thẩm nhân dân: Ông **Trần Văn Hiệp**

Ông **Huỳnh Tấn Trãi**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lê Minh Thành** – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phước tham gia phiên tòa: Ông **Lê Trung Hiếu** - Kiểm sát viên

Trong các ngày 29/8 và 06 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, mở phiên Tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm đã thụ lý số 207/2019/TLST-DS ngày 31 tháng 12 năm 2019 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 51/2023/QĐXX-ST ngày 25 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 59/2023/QĐST-DS ngày 10/8/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Lương Thị V**, sinh năm 1963.

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện C, tỉnh T.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà Lương Thị V:* Anh **Nguyễn Thái L**, sinh năm 1987. Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện C, tỉnh T (theo văn bản ủy quyền lập ngày 16/8/2022 tại Ủy ban nhân dân xã B, huyện C, tỉnh T).

- *Người bảo vệ quyền bà lợi ích hợp pháp của bà Lương Thị V:* Ông **Nguyễn Văn Dương** – Luật sư, Văn phòng Luật sư Dương thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Anh **Nguyễn Tấn S**, sinh năm 1999.

Địa chỉ: ấp T, xã K, huyện C, tỉnh T.

- *Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Tấn S:* Ông **Nguyễn Trà Duy L**, sinh năm 1967. Địa chỉ: Số 57/16, Trần Hưng Đạo, Phường 4, thành phố M, tỉnh T (theo văn bản ủy quyền lập ngày 04/02/2020 tại Văn phòng Công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt).

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

3.1. Anh Nguyễn Văn Bé B, sinh năm 1990.

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện C, tỉnh T.

- *Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn Bé B:* Anh **Nguyễn Thái L**, sinh năm 1987. Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện C, tỉnh T (theo văn bản ủy quyền lập ngày 16/8/2022 tại Ủy ban nhân dân xã B, huyện C, tỉnh T).

3.2. Anh **Ngô Văn Thái H**, sinh năm 1980. Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn M, huyện T, tỉnh T;

3.3. Chị **Võ Kim N**, sinh năm 1983. Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn M, huyện T, tỉnh T.

- *Người đại diện theo ủy quyền của chị Võ Kim N:*

Chị **Lê Thị Cẩm T**, sinh năm 1997. Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện C, tỉnh T; (theo văn bản ủy quyền lập ngày 23/6/2022 tại Văn phòng Công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt);

Chị **Dương Mỹ L**, sinh năm 1988. Địa chỉ: số 315/1 ấp H, xã M, thành phố M, tỉnh T; (theo văn bản ủy quyền lập ngày 23/6/2022 tại Văn phòng Công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt);

3.4. Anh **Nguyễn Thành N**, sinh năm 1990. Địa chỉ: Số 562, Điện Biên Phủ, Phường A, Quận B, Thành phố H;

3.5. **Văn phòng Công chứng C**. Địa chỉ: Số 202, Phường A, thành phố M, tỉnh T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Bạch Văn H**, sinh năm 1964 – Trưởng Văn phòng Công chứng C.

- Bà V, anh L, ông L, anh H, chị L và luật sư Dương có mặt tại phiên tòa.
- Anh N và ông H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
- Chị T vắng mặt không lý do dù được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện, Tờ tự khai cùng ngày 10/12/2019 nguyên đơn bà Lương Thị V xác định: Tôi có quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01235 ngày 02/10/2013 đối với thửa đất số 126, tờ bản đồ số C3, diện tích 13.863m², đất trồng lúa và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01236 ngày 02/10/2013 đối với thửa số 160, tờ bản đồ số C3, diện tích 5.132m², loại đất lúa, tại ấp 4, xã Thạnh Tân, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

Ngày 23/5/2019 tôi có nhận vay của Nguyễn Tấn S số tiền 200.000.000đồng nhưng thực tế nhận 180.000.000 đồng vì trừ tiền lãi trước. Thỏa thuận lãi suất 4,5 %/ tháng không nói thời hạn, để đảm bảo hợp đồng vay cùng ngày, S yêu cầu tôi ký với S hợp đồng chuyển nhượng QDD đất thế chấp thửa đất số 126, tờ bản đồ số C3, diện tích 13.863m². Đến ngày 12/8/2019 tôi có nhờ con tôi là Nguyễn Văn Bé B liên hệ nhận vay thêm 60.000.000 đồng, thì anh của S là Nguyễn Thành N chuyển vào vào tài khoản của con tôi Nguyễn Văn Bé B số tiền 53.310.000đồng, do phía anh S, N trừ tiền lãi từ ngày 23/5/2019 đến ngày 12/8/2019 và tiền cò cho vay. Ngày 21/8/2019 vay thêm

40.000.000đồng thì Nguyễn Thành N chuyển vào tài khoản của Nguyễn Văn Bé B số tiền 19.000.000đồng.

Đến ngày 18/10/2019 tôi hỏi vay tiếp Nguyễn Thành N là anh của Nguyễn Tấn S số tiền 200.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 5%/ tháng, hứa qua Tết 2020 ã trả, làm hợp đồng ủy quyền thế chấp đất thửa số 160, tờ bản đồ số C3, diện tích 5.132m², anh S giao số tiền 170.000.000 đồng, vì trừ tiền lãi trước 30.000.000 đồng. Ngày 05/12/2019 chính quyền thông báo kê khai hai thửa đất của tôi để giải tỏa bồi thường thu hồi đất thì phát hiện anh Ngô Vũ Thái H, địa chỉ ấp M, xã M, huyện T, tỉnh T đến kê khai đưa ra các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và hợp đồng ủy quyền định đoạt quyền sử dụng đất nêu trên, tôi mới biết bị Nguyễn Tấn S lừa dối làm thủ tục chuyển nhượng chứ không phải thế chấp. Tôi yêu cầu hoàn trả lại tiền vay và tiền lãi thì anh S đòi cho chuộc lại giá 02 tỷ đồng.

Nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/5/2019, đối với thửa đất số 126, tờ bản đồ số C3, diện tích 13.863m². Địa chỉ thửa đất ấp 4, xã Thanh Tân, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang; theo giấy chứng nhận QSD đất số CH01235. Hủy Giấy ủy quyền định đoạt sử dụng đất ngày 18/10/2019, đối với thửa đất số 160, tờ bản đồ C3, diện tích 5.132m², địa chỉ thửa đất tại ấp 4, xã Thanh Tân, huyện Tân Phước. Theo Giấy chứng nhận số CH01236 ngày 02/10/2013 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước cấp cho bà Lương Thị V.

Yêu cầu Nguyễn Tấn S giao trả lại cho tôi 02 Giấy chứng nhận QSD đất nêu trên, ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Tôi hoàn trả cho Nguyễn Tấn S số tiền vốn vay 500.000.000 đồng, cùng lúc khi án hiệu lực pháp luật.

- Tại bản tự khai ngày 26/6/2020 bị đơn anh Nguyễn Tấn S xác định: Vào ngày 23/5/2019 bà Lương Thị V ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bán cho tôi thửa đất số 126, tờ bản đồ số C3, diện tích 13.863m² tọa lạc tại ấp 4, xã Thanh Tân, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang, giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng theo giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ cấp CH 01235, do UBND huyện Tân Phước cấp ngày 02/10/2013. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng C, số công chứng 4652. Đồng thời trong cùng ngày này bà V có ký Biên nhận có nhận của tôi số tiền 200.000.000đồng. Tiếp theo, bà V kéo nài đề nghị xin thêm tiền bán đất do hoàn cảnh khó khăn, nghèo khó cho nên tôi đồng ý hỗ trợ thêm tiền cho bà V và nhờ anh ruột là Nguyễn Thành N chuyển tiền vào tài khoản của con bà V là Nguyễn Văn Bé B đợt 1 vào ngày 12/8/2019 là 53.310.000đồng và đợt 2 vào ngày 21/8/2019 là 19.000.000đồng. Tổng cộng hỗ trợ thêm là 72.310.000đồng. Như vậy thửa đất 126 này tôi đã mua với giá trị là 272.310.000đồng bao gồm chi phí làm giấy tờ.

Đến ngày 18/10/2019, bà Lương Thị V ký tiếp Hợp đồng ủy quyền định đoạt cho tôi được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt thửa đất số 160, tờ bản đồ số C3, diện tích 5.132m², tọa lạc tại ấp 4, xã Thanh Tân, huyện Tân Phước, với giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng theo giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ cấp CH 01236, do UBND huyện Tân Phước cấp ngày 02/10/2013. Hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng C, số công chứng 9980. Bà

V có ký biên nhận số tiền 200.000.000 đồng. Việc bà V chuyển nhượng 02 thửa đất số 126 diện tích 13.863m² và thửa đất số 160 diện tích 5.132m² là có thật, việc giao nhận tiền có sự chứng kiến của chị Nguyễn Thị Q, sinh năm 1984. Sau khi có quyền quản lý, sử dụng 02 thửa đất này, tôi đã chuyển nhượng toàn bộ 02 thửa đất lại cho bà Võ Kim N có 03 người làm chứng. Do đó việc bà Lương Thị V khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 126, tờ bản đồ số C3, diện tích 13.863m² và hủy Giấy ủy quyền định đoạt quyền sử dụng đất của thửa đất số 160, tờ bản đồ số C3, diện tích 5.132m² tôi không đồng ý.

- Tại tờ tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Bé B thống nhất lời trình bày của nguyên đơn bà Lương Thị V.

- Tại tờ tự khai ngày 26/6/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thành N thống nhất với lời trình bày của bị đơn anh Nguyễn Tấn S. Yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị V.

- Tại tờ tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ngô Thái H và chị Võ Kim N trình bày: Qua môi giới chúng tôi biết hai thửa đất số 126 và 160 và đồng ý chuyển nhượng hai thửa đất này từ anh S với giá 1.234.675.000 đồng. Việc chuyển nhượng đã được công chứng xong. Chúng tôi đã trả đủ tiền cho anh S, anh N trực tiếp lấy tiền. Sau khi chuyển nhượng xong tôi liên hệ làm thủ tục sang tên nhưng không được do vướng quy hoạch. Yêu cầu làm rõ tranh chấp giữa bà V với anh S để vợ chồng chúng tôi làm thủ tục sang tên. Nếu không chuyển nhượng được yêu cầu anh S trả lại vợ chồng tôi số tiền 1.234.675.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật từ khi thực hiện hợp đồng.

* Tại phiên tòa hôm nay:

- Anh Nguyễn Thái L đại diện ủy quyền cho nguyên đơn bà Lương Thị V yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 23/5/2019, đối với thửa đất số 126, tờ bản đồ số C3, diện tích 13.863m². Địa chỉ thửa đất ấp 4, xã Thạnh Tân, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang; theo giấy thứng nhận số CH01235. Hủy Giấy ủy quyền định đoạt sử dụng đất ngày 18/10/2019, đối với thửa đất số 160, tờ bản đồ C3, diện tích 5.132m², địa chỉ thửa đất tại ấp 4, xã Thạnh Tân, huyện Tân Phước; theo giấy chứng nhận số CH01236 ngày 02/10/2013 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước cấp cho bà Lương Thị V.

Yêu cầu Nguyễn Tấn S giao trả lại cho bà Lương Thị V 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Bà Lương Thị V hoàn trả cho Nguyễn Tấn S số tiền vốn vay 472.310.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất pháp luật quy định từ khi vay đến nay. Thực hiện cùng lúc khi án hiệu lực pháp luật.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Lương Thị V xác định: Thực tế quyền sử dụng đất vẫn do bà V đứng tên; Giá chuyển nhượng QSD đất thấp hơn rất nhiều so với giá thực tế tại thời điểm chuyển nhượng là vấn đề không hợp lý; thời điểm chuyển nhượng đã có văn bản thu hồi QSD đất; Xét về việc công chứng chuyển nhượng là không phù hợp về chữ ký của bà V và người làm chứng; Đối chiếu các tin nhắn chuyển tiền giữa anh Bé B và anh N là phù hợp đối với việc cho vay tiền chứ không phải chuyển nhượng vì

chuyển tiền mua đất nhưng không thể hiện ai mua, ai bán, bán thừa đất nào... Từ đó cho thấy hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng ủy quyền giữa anh S và bà V là hợp đồng giả cách, nhằm che đậy cho hợp đồng vay tài sản giữa hai bên. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông Nguyễn Trà Duy L đại diện ủy quyền cho bị đơn anh Nguyễn Tấn S xác định hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng ủy quyền giữa anh S và bà V là hợp đồng hợp pháp, giá cả do hai bên tự nguyện. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Chị Dương Mỹ L đại diện ủy quyền cho chị Võ Kim N ý kiến: Nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng ủy quyền giữa anh S và bà V thì yêu cầu anh S trả lại cho chị N số tiền đã nhận chuyển nhượng là 1.234.675.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật từ khi thực hiện hợp đồng. Nếu không xem xét giải quyết được cùng trong vụ án này thì chị N sẽ khởi kiện sau, bằng một vụ án khác.

- Anh Ngô Văn Thái H có ý kiến thống nhất theo lời trình bày của chị Dương Mỹ L.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu xác định Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Hội đồng xét thấy theo đơn khởi kiện và yêu cầu của bà Lương Thị V tại phiên tòa, thì bà V yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tân Phước giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/5/2019, đối với thửa đất số 126, tờ bản đồ số C3, diện tích 13.863m². Địa chỉ thửa đất ấp 4, xã Thạnh Tân, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang; theo giấy chứng nhận số CH01235. Hủy Giấy ủy quyền định đoạt sử dụng đất ngày 18/10/2019, đối với thửa đất số 160, tờ bản đồ C3, diện tích 5.132m², địa chỉ thửa đất tại ấp 4, xã Thạnh Tân, huyện Tân Phước. Theo Giấy chứng nhận số CH01236 ngày 02/10/2013 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước cấp cho bà Lương Thị V. Yêu cầu Nguyễn Tấn S giao trả lại cho bà Lương Thị V 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Bà Lương Thị V hoàn trả cho Nguyễn Tấn S số tiền vốn vay 472.310.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất pháp luật quy định từ khi vay đến nay.

Xét thấy phần đất tranh chấp tọa lạc tại ấp 4, xã Thạnh Tân, huyện Tân Phước. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước theo qui định tại Điều 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" qui định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử xét thấy người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thành N và ông Bạch Văn H đại diện theo pháp luật của Văn phòng

Công chứng C có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt hợp lệ; Chị Lê Thị Cẩm T là đại diện ủy quyền của chị Võ Kim N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không lý do đủ được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần. Nên căn cứ vào Điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thống nhất quyết định xét xử vắng mặt đối với chị Lê Thị Cẩm T, anh Nguyễn Thành N và ông Bạch Văn H đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng C.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa, anh Nguyễn Thái L đại diện ủy quyền cho nguyên đơn bà Lương Thị V yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/5/2019, đối với thửa đất số 126, tờ bản đồ số C3, diện tích 13.863m². Địa chỉ thửa đất ấp 4, xã Thanh Tân, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang; theo giấy chứng nhận số CH01235. Hủy Giấy ủy quyền định đoạt sử dụng đất ngày 18/10/2019, đối với thửa đất số 160, tờ bản đồ C3, diện tích 5.132m², địa chỉ thửa đất tại ấp 4, xã Thanh Tân, huyện Tân Phước. Theo Giấy chứng nhận số CH01236 ngày 02/10/2013 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước cấp cho bà Lương Thị V.

Yêu cầu Nguyễn Tấn S giao trả lại cho bà Lương Thị V 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Bà Lương Thị V hoàn trả cho Nguyễn Tấn S số tiền vốn vay 472.310.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất pháp luật quy định từ khi vay đến nay. Thực hiện cùng lúc khi án hiệu lực pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của anh Nguyễn Thái L đại diện ủy quyền cho nguyên đơn bà Lương Thị V là có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ:

[2.1] Về hình thức hợp đồng: Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/5/2019, đối với thửa đất số 126, tờ bản đồ số C3, diện tích 13.863m² thì bà V có ký tên chữ “V” và có người làm chứng Nguyễn Thị Q. Tuy nhiên chữ viết Nguyễn Thị V thì cùng một dòng chữ với chữ viết người làm chứng Nguyễn Thị Q. Việc này phù hợp với lời khai của anh Nguyễn Thái L là bà Lương Thị V không biết chữ.

Đối với hợp đồng ủy quyền định đoạt sử dụng đất lập ngày 18/10/2019, đối với thửa đất số 160, tờ bản đồ C3, diện tích 5.132m², thì bà V không có ký tên và có người làm chứng Trần Thu T. Tuy nhiên chữ viết Nguyễn Thị V thì cùng một dòng chữ với chữ viết người làm chứng Trần Thu T. Việc này phù hợp với lời khai của anh Nguyễn Thái L là bà Lương Thị V không biết chữ.

Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/5/2019 và hợp đồng ủy quyền định đoạt sử dụng đất lập ngày 18/10/2019 là không phù hợp về chữ ký của bà V và người làm chứng. Nên có cơ sở xác định bà Lương Thị V không biết chữ. Vì vậy khi bà V ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/5/2019 là có sự ngộ nhận, lừa dối. Còn đối với hợp đồng ủy quyền định đoạt sử dụng đất ngày 18/10/2019 bà V không có ký tên nên không có giá trị. Tại phiên tòa anh L cũng khai nhận khi ra Phòng công chứng thì phía anh S và Công chứng viên có nói là chỉ ký hợp đồng theo thủ tục thôi và khi có tiền trả lại tiền vốn vay thì hủy hợp đồng, nên việc bà V không biết chữ nên nhận thức pháp luật còn hạn chế là phù hợp.

[2.2] Về nội dung hợp đồng: Xét thấy Vào ngày 23/5/2019 bà V có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh S đối với thửa 126, tờ bản đồ số C3, diện tích 13.863m² với giá là 200.000.000đồng. Địa chỉ thửa đất ấp 4, xã Thanh Tân, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang; theo giấy chứng nhận số CH01235, ngày 02/10/2013 do Ủy nhân dân huyện Tân Phước cấp cho bà Lương Thị V, giá chuyển nhượng là 200.000.000đồng. Từ ngày 12/8/2019 đến ngày 21/8/2019, anh N là anh của anh S có chuyển cho anh Bé B là con bà V hai lần tiền. Tổng cộng là 72.310.000 đồng.

Ngày 18/10/2019, bà V tiếp tục làm giấy ủy quyền định đoạt thửa số 160, tờ bản đồ C3, diện tích 5.132m² để nhận số tiền 200.000.000đồng. Nhưng thực tế khi làm hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng ủy quyền xong vào các ngày 23/5/2019 và 18/10/2019 bà V chỉ nhận 350.000.000đồng do trừ tiền đóng lãi cho anh S. Trong hai lần anh N chuyển tiền cho bà V vay thêm thông qua tài khoản của anh Bé B con bà V vào ngày 12/8/2019, vay 60.000.000đồng thì anh N, anh của S chuyển vào 53.310.000đồng sau khi trừ tiền lãi vay và tiền cò. Vào ngày 21/8/2019 vay 40.000.000đồng thì anh N anh của anh S chuyển vào 19.00.000đồng là phù hợp với bản in sao kê tài khoản của anh Bé B mà anh N chuyển vào (BL 23-25), phù hợp với tin nhắn trao đổi vay mượn tiền giữa anh Bé B con bà V với anh N anh của anh S (BL26-44).

Anh S cho rằng đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với bà V, không phải là hợp đồng vay là không phù hợp, bởi lẽ:

Xét về giá chuyển nhượng hai thửa đất 126, tờ bản đồ số C3, diện tích 13.863m² và thửa số 160, tờ bản đồ C3, diện tích 5.132 m² giá chuyển nhượng 472.310.000 đồng là không phù hợp với giá thực tế tại thời điểm chuyển nhượng. Theo biên bản xác minh về giá ngày 16/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước thì thời điểm năm 2019 phân đất của bà V có giá khoảng 1,5 đến 1,6 tỷ đồng. Hơn nữa sau khi nhận chuyển nhượng và ủy quyền chỉ một tháng sau anh S đem chuyển nhượng 02 thửa đất này cho chị N với giá là 1.234.675 đồng. Như vậy chứng tỏ mức giá là không phù hợp.

Anh S không phải là người có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất, cụ thể: nếu anh S có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất, sử dụng đất thì anh S phải đến xem xét thực địa đối với thửa đất, ranh giới đất như thế nào. Nếu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải nhận đất khai thác sản xuất. Còn anh S thì ngược lại không biết đất ở đâu, vị trí tứ cận như thế nào, mua đất mà không nhận đất. Việc này tại phiên tòa ông L đại diện ủy quyền cho anh S cũng xác nhận như vậy. Hiện tại bà V vẫn đang đứng tên quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất này và gia đình bà V vẫn đang quản lý canh tác sử dụng từ năm 2019 đến nay.

Ngày 23/5/2019 bà V ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho anh S số thửa 126 thì đến ngày 19/11/2019 anh S ủy quyền cho chị N được toàn quyền định đoạt thửa đất này trong khi anh S chưa đứng tên quyền sử dụng đất, nhưng thực chất là anh S bán lại cho chị N. Như vậy anh S không có quyền sử dụng đất

(chưa được đứng tên) thì làm sao anh S có quyền ủy quyền hay sang bán chuyển nhượng, điều này là trái quy định của pháp luật.

Ngày 18/10/2019 bà V ký hợp đồng ủy quyền QSD đất cho anh S số thửa 160 thì đến ngày 19/11/2019 anh S ký hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất này cho chị N. Lời khai của anh S thừa nhận bà V ký hợp đồng ủy quyền cho anh nhưng có trả cho bà V 200.000.000đồng. Như vậy nếu bà V muốn bán đất thì không có lý do gì bà V không trực tiếp bán mà lại ủy quyền cho anh S trong khi anh S là người xa lạ, còn nếu là việc ủy quyền thông thường đúng thực tế thì số tiền bán đất cho chị N ở số thửa 160 phải là do bà V trực tiếp nhận chứ không phải anh S nhận. Anh S thừa nhận hợp đồng ủy quyền nhưng lại có đưa tiền cho bà V 200.000.000đồng, đó là dấu hiệu của hợp đồng giả cách vì không thể ủy quyền mà lại đưa tiền.

Hiện tại 02 thửa đất này nằm trong khu quy hoạch mở rộng Khu bảo tồn sinh thái Đồng Tháp Mười và bà V là người trực tiếp canh tác, quản lý, có tên trong danh sách được giải tỏa đền bù.

Về mốc thời gian phát hiện và khởi kiện: Tháng 10/2019 bà V ủy quyền cho anh S. Đến tháng 11/2019 anh S bán lại đất cho chị N. Tháng 12/2019 phát hiện sự việc bà V đã khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền và chuyển nhượng đối với anh S. Như vậy một điều chứng tỏ rằng khi phát hiện mình bị lừa dối thì bà V khởi kiện ngay. Nếu đúng là bà V đã chuyển nhượng đất, đúng giá, đã giao đất thì không có lý do gì trong thời gian ngắn mà bà V lại khởi kiện

Do đó có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/5/2019 và hợp đồng ủy quyền định đoạt sử dụng đất ngày 18/10/2019 được xác lập giữa anh S và bà V là hợp đồng giả cách để đảm bảo cho hợp đồng vay tiền giữa bà V với anh S. Vì vậy bà V yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/5/2019, đối với thửa đất 126, tờ bản đồ số C3, diện tích 13.863m². Hủy hợp đồng ủy quyền định đoạt sử dụng đất ngày 18/10/2019, đối với thửa đất số 160, tờ bản đồ C3, diện tích 5.132 m² là có căn cứ, phù hợp với Điều 117, 119, 122, 124, 127 của Bộ luật dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền giữa anh Nguyễn Tấn S và bà Lương Thị V là vô hiệu nên bị hủy bỏ. Vì vậy anh S phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà V 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà V là phù hợp.

[2.4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ vào Điều 131 của Bộ luật dân sự thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Xét thấy từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng và ủy quyền cho đến nay thì 02 thửa đất này bà V vẫn đang quản lý sử dụng. Tại phiên tòa anh L là đại diện ủy quyền cho bà V đồng ý hoàn trả cho Nguyễn Tấn S số tiền vốn vay 472.310.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất pháp luật quy định từ khi vay đến nay là phù hợp, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Hội đồng xét xử xét thấy khi vay bà V và anh S có thỏa thuận trả lãi hàng tháng. Tuy nhiên sau khi vay cho đến nay bà V không có trả vốn và lãi, nên bà V phải có nghĩa vụ trả lãi cho anh S là phù hợp, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu tính lãi của anh L đại diện cho bà V. Theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự thì bên có nghĩa vụ trả tiền mà chậm trả thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự. Theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự thì mức lãi suất vay do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay. Do anh S với bà V có thỏa thuận về việc trả lãi và không xác định rõ về mức lãi suất, nên áp dụng mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự. Theo quy định tại Khoản 2 điều 468 của Bộ luật dân sự thì mức lãi suất sẽ là 0,83%/tháng. Thời gian bà V chậm trả, số tiền lãi được tính như sau:

Đối với số tiền 200.000.000đồng từ ngày 23/5/2019 đến nay là 51,5 tháng, số tiền lãi được tính là: $200.000.000\text{đồng} \times 0,83\% \times 51,5 \text{ tháng} = 85.490.000 \text{ đồng}$.

Đối với số tiền 53.310.000đồng từ ngày 12/8/2019 đến nay là 49 tháng, số tiền lãi được tính là: $53.310.000\text{đồng} \times 0,83\% \times 49 \text{ tháng} = 21.681.177 \text{ đồng}$.

Đối với số tiền 19.000.000đồng từ ngày 21/8/2019 đến nay là 48,5 tháng, số tiền lãi được tính là: $19.000.000\text{đồng} \times 0,83\% \times 48,5 \text{ tháng} = 7.648.450 \text{ đồng}$.

Đối với số tiền 200.000.000đồng từ ngày 18/10/2019 đến nay là 46,5 tháng, số tiền lãi được tính là: $200.000.000\text{đồng} \times 0,83\% \times 46,5 \text{ tháng} = 77.190.000 \text{ đồng}$.

Tổng cộng tiền lãi là: $85.490.000\text{đồng} + 21.681.177\text{đồng} + 7.648.450 \text{ đồng} + 77.190.000\text{đồng} = 192.009.627 \text{ đồng}$

Tổng cộng vốn lãi sẽ là: $472.310.000 \text{ đồng} + 192.009.627 \text{ đồng} = \mathbf{664.319.627\text{đồng}}$.

[2.5] Về thời gian trả: Tại phiên Tòa hôm nay anh L đại diện cho bà V yêu cầu thực hiện việc trả tiền và hủy hợp đồng thực hiện cùng lúc khi án hiệu lực pháp luật là phù hợp. Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Tại phiên tòa chị Dương Mỹ L đại diện ủy quyền cho chị Võ Kim N ý kiến: Nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng ủy quyền giữa anh S và bà V thì yêu cầu anh S trả lại cho chị N số tiền đã nhận chuyển nhượng là 1.234.675.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật từ khi thực hiện hợp đồng. Nếu không xem xét giải quyết được cùng trong vụ án này thì chị N sẽ khởi kiện sau bằng một vụ án khác. Xét thấy như nhận định phần trên của Hội đồng xét xử thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/5/2019 và hợp đồng ủy quyền định đoạt sử dụng đất ngày 18/10/2019 được xác lập giữa anh S và bà V là hợp đồng giả cách để đảm bảo cho hợp đồng vay tiền giữa bà V với anh S. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/5/2019 và hợp đồng ủy quyền định đoạt sử dụng đất ngày 18/10/2019 được xác lập giữa anh S và bà V. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền định đoạt sử dụng đất được xác lập giữa anh S và chị N cũng là vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có thông báo cho chị Lê Thị Cẩm T là đại diện ủy quyền của chị Võ Kim N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, nếu có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì làm đơn yêu cầu độc lập và nộp tiền tạm ứng án phí để được xem xét giải quyết trong cùng vụ án này nhưng chị T không có thực hiện. Vì vậy tại phiên tòa chị Dương Mỹ L đại diện ủy quyền cho chị Võ Kim N yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không được Hội đồng xét xử xem xét. Nếu chị N có yêu cầu thì sau này có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[4] Về chi phí đo đạc, thẩm định giá: Xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án bà Lương Thị V có tạm nộp chi phí đo đạc, thẩm định giá với số tiền là 2.000.000đồng, đã chi 900.000đồng, còn lại 1.100.000đồng, đã quyết toán xong. Tại phiên tòa anh L là đại diện ủy quyền của bà V cũng không có yêu cầu anh S phải hoàn trả lại số tiền này mà tự nguyện chịu, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn anh Nguyễn Tấn S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của bà Lương Thị V được chấp nhận đối với yêu cầu hủy hợp đồng và nghĩa vụ hoàn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (02 yêu cầu), theo quy định tại khoản 2 điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[6] Xét lời trình bày và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lương Thị V là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Xét lời đề nghị của kiểm sát viên tham gia phiên tòa là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng các Điều 116, 117, 119, 122, 124, 127, 131, 274, 275, 276, 278, 279, 281, 463, 466, 468, 579, 580 của Bộ luật dân sự; Điều 166, 167, 170, 203 của Luật đất đai.

- Căn cứ Điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị V.

1.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 23/5/2019, số 4652 quyền số 01/2019TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng Công chứng C, được ký kết giữa bà Lương Thị V và anh Nguyễn Tấn S, đối với thửa đất số 126, tờ bản đồ số C3, diện tích 13.863m², loại đất trồng lúa. Địa chỉ thửa đất ấp 4, xã Thạnh Tân, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01235 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước cấp cho bà Lương Thị V ngày 02/10/2013.

1.2. Hủy hợp đồng ủy quyền xác lập ngày 18/10/2019, số 9980 quyền số 01/2019TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng Công chứng C, được ký kết giữa bà

Lương Thị V và anh Nguyễn Tấn S, đối với thửa đất số 160, tờ bản đồ C3, diện tích 5.132m², loại đất trồng lúa. Địa chỉ thửa đất tại ấp 4, xã Thạnh Tân, huyện Tân Phước; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01236 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước cấp cho bà Lương Thị V ngày 02/10/2013.

1.3. Buộc anh Nguyễn Tấn S phải giao trả lại cho bà Lương Thị V 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP936334, số vào sổ cấp giấy CH01235 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước cấp cho bà Lương Thị V ngày 02/10/2013 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP936335, số vào sổ cấp giấy CH01236 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước cấp cho bà Lương Thị V ngày 02/10/2013.

1.4. Bà Lương Thị V có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Nguyễn Tấn S số tiền vốn vay 472.310.000 đồng và 192.009.627 đồng tiền lãi. Tổng cộng tiền vốn lãi là **664.319.627 đồng**.

Thực hiện việc hủy hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng ủy quyền, giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trả tiền khi án hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày anh Nguyễn Tấn S có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà Lương Thị V chậm trả tiền thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại 357, điều 468 của Bộ luật dân sự, tại thời điểm thanh toán.

2. Về án phí:

- Anh Nguyễn Tấn S phải chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.
- Hoàn trả cho bà Lương Thị V số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà đã nộp 600.000 đồng theo biên lai thu số 20197 ngày 30/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phước.

Án tuyên vào lúc 14 giờ 00 phút ngày 29/5/2023 có mặt anh L, luật sư Dương và ông L; vắng mặt anh H, chị L, chị T, anh N và ông H.

3. Về quyền kháng cáo:

- Nguyên đơn, bị đơn, người có liên quan anh Bé B, chị N, anh H được thực hiện quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; anh N và ông H được thực hiện quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tổng đạt hợp lệ bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì các đương 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhân:

- TAND tỉnh Tiền Giang
- VKSND huyện Tân Phước.
- Chi Cục THADS huyện Tân Phước.
- Các đương sự:
- Lưu.

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

Nguyễn Chí Khanh

