TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU PHÚ
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 01/2019/DS-ST
Ngày: 02-01-2019
V/v Tranh chấp về quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU PHÚ, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thế Văn

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lý Khắc Chung

Bà Huỳnh Thị Huệ

-Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Tâm Nhân - Thư ký Toà án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Công Ninh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 02 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Phú tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 89/2017/TLST – DS ngày 11 tháng 5 năm 2017 về việc Tranh chấp về quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 254/2018/QĐXXST – DS ngày 16 tháng 11 năm 2018, giữa các đưOg sự:

- *Nguyên đO:*

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1964
2. Bà Phạm Thị Mỹ T1, sinh năm 1976

Cùng cư trú: Số 358, tổ 10, ấp BT, xã BM, huyện Châu Phú, An Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đO: Ông Trần Văn Lộc, sinh năm 1967 nơi cư trú: Ấp BP, xã BC, huyện Châu Phú, An Giang theo giấy ủy quyền L ngày 20/5/2016, có mặt.

- *Bị đO:*

1. Ông Lâm Văn G, sinh năm 1950 (có mặt)
2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1960 (có mặt)

Cùng cư trú: Số 40, Mai Văn Tạo, khóm VĐ1, phường NS, thành phố Châu Đốc, An Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ L1 quan:*

1. Ông Nguyễn Tấn L, sinh năm 1970 nơi cư trú: số 86, tổ 03, ấp VQ, xã VTT, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông L: Ông Nguyễn Tấn Ph, sinh năm 1968 nơi cư trú: tổ 03, ấp VQ, xã VTT, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang theo giấy ủy quyền ngày 26/9/2018 (có mặt).

2. Bà Lê Thị Bích Th, sinh năm 1980 nơi cư trú: Ấp Mỹ Thuận, xã Mỹ Phú, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang (vắng mặt).

3. Ông Trịnh Văn B, sinh năm 1970 (vắng mặt)

4. Bà Võ Thị L1, sinh năm 1969 (vắng mặt)

5. Anh Trịnh Văn L2, sinh năm 19…(vắng mặt)

6. Anh Trinh Văn O, sinh năm 19….(vắng mặt)

Ông B, bà L1, anh L2, anh O cùng cư trú tổ 03, ấp VQ, xã VTT, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

7. Ủy ban nhân dân huyện Châu Phú có trụ sở tại ấp VT, thị trấn CD, huyện Châu Phú, An Giang.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện Châu Phú: Ông Nguyễn Văn L1, chức vụ: Chuyên viên Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Châu Phú đại diện theo giấy ủy quyền số 37/GUQ-UBND ngày 14/11/2018 (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đO khởi kiện ngày 16 tháng 10 năm 2015 của nguyên đO ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị Mỹ T1 trình bày: Vợ chồng ông, bà được Ủy ban nhân dân huyện Châu Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 309, 310, 370 tờ bản đồ số 99 diện tích 3.984m^2 tọa lạc xã Vĩnh Thạnh Trung, huyện Châu Phú, An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04586 ngày 17/02/2014, nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn T L và bà Lê Thị Bích Th. Khi nhận chuyển nhượng hoàn cảnh ông L, bà Th khó khăn nên vẫn để cho ông L, bà Th tiếp tục sử dụng đất. Ngày 01/3/2014 ông L làm tờ cam kết 03 tháng sau giao đất. Khi đến hạn giao đất thì bà Nguyễn Thị M ngăn cản và tự ý chiếm dụng đất mà vợ chồng ông nhận chuyển nhượng từ ông L. Nay ông, bà yêu cầu bà Nguyễn Thị M trả lại 3.984m^2 đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04586 ngày 17/02/2014.

Tờ tường trình ngày 10 tháng 11 năm 2015 và Bản tự khai ngày 27 tháng 06 năm 2017 của bị đO ông Lâm Văn G và bà Nguyễn Thị M trình bày: Vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của cha ruột bà 2.500m^2 đất gồm ao 1.600m^2 và đất lúa

900m^2 với giá 03 lượng vàng 24kr theo giấy tay ngày 15/10/1999 có xác nhận của Ban ấp ngày 16/10/1999. Năm 2014 vợ chồng ông T và bà T1 đến yêu cầu bà phải giao trả đất, trong khi đó vợ chồng bà đã sử dụng đất này từ trước. Đất này là của vợ chồng bà nhưng ông Nguyễn T L là em ruột bà khai gian dối để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng cho ông T va bà T1. Nay vợ chồng bà không đồng ý với yêu cầu đòi đất của ông T và bà T1; đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông L đứng tên.

ĐO khởi kiện yêu cầu độc L ngày 27/09/2018 và lời khai của ông Nguyễn T L trình bày: Ngày 01/11/2012 ông có vay của bà T1 120.000.000 đồng với lãi suất 6%/tháng để nuôi cá. Khi vay có thế chấp bà T1 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông và vợ bà Lê Thị Bích Th đứng tên 3.984m^2 tọa lạc xã Vĩnh Thạnh Trung, huyện Châu Phú, An Giang. Bà T1 có buộc vợ chồng ông đến Văn phòng công chứng để ký tên bảo đảm tiền vay. Đến ngày 20/01/2014 ông có vay thêm bà T1 40.000.000 đồng lãi vay cũng 6%/tháng. Ông không khả năng đóng lãi thì bà T1 cộng dồn vốn lãi của hai khoản vay buộc ông ký nhận nợ 43.250.000 đồng. Các lần vay tiền và trả lãi ông không giữ các biên nhận. Khi vay bà T1 chỉ nói là giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công chứng để làm tin, không phải chuyển quyền sang tên. Sau khi làm biên nhận lần cuối ông bỏ địa phưOg đi nơi khác làm ăn đến khi được bà M cho hay việc đo đất thì ông mới biết bà T1 đã làm thủ tục sang tên giấy chứng quyền sử dụng đất. Nay ông khởi kiện với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông T và bà T1 là vô hiệu. Ông đồng ý trả lại tiền vay bà T1 180.000.000 đồng nhưng xem xét lại tiền lãi ông đã trả cho bà T1.

Biên bản ghi lời khai ngày 01/11/2018 ông Trịnh Văn B trình bày: Năm 2007 ông được ông L cho cất nhà ở nhờ trên đất. Ông đã làm nhà với kết cấu khung gỗ, lợp tol, trên sàn nóng đá sống cùng vợ bà Võ Thị L1 và 02 con Trịnh Văn O và Trịnh Văn L2. Vợ chồng ông chỉ ở nhờ, ông có được tiếp tục ở trên đất hay không tùy theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

Ủy ban nhân dân huyện Châu Phú có công văn số 887/UBND-VP ngày 20/11/2018 với ý kiến như sau: Ngày 01/11/2012 ông Nguyễn T L cùng vợ bà Lê Thị Bích Th L hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị Mỹ T1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CH04586 ngày 27/12/2011 tờ bản đồ số 99 thửa 309, 310, 370 diện tích 3.984m^2, mục đích sử dụng đất trồng lúa tọa lạc xã Vĩnh Thạnh Trung, huyện Châu Phú, An Giang được Văn phòng công chứng Công Quyền chứng thực. Ngày 17/02/2014 Ủy ban nhân dân huyện Châu Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà T1 đứng tên. Căn cứ vào quy định pháp luật thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà T1 là đúng trình tự, thủ tục.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đO rút yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông G và bà M, yêu cầu công nhận sự thỏa thuận với đại diện ủy quyền của ông L với nội dung: ông L trả tiền vay 223.250.000 đồng, tiền lãi theo lãi suất chậm thanh tóan từ ngày 01/03/2014 đến nay; sau khi ông L thanh toán xong thì

ông T và bà T1 sẽ làm thủ tục sang tên lại 3.984m^2 đất cho ông L. Đại diện ủy quyền của ông L đồng ý trả tiền vay 223.250.000 đồng, xin bỏ lãi và xin trả dần.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú phát biểu ý kiến:

+Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng những quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 244, Điều 246 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 474, khoản 2 Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005, đình chỉ xét xử yêu cầu của nguyên đO ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị Mỹ T1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất; công nhận thỏa thuận giữa đại diện nguyên đO và đại diện bị đO với nội dung ông Nguyễn T L và bà Lê Thị Bích Th có nghĩa vụ L1 đới trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị Mỹ T1 tiền vay 223.250.000 đồng, tiền lãi chậm trả từ ngày 01/3/2014 đến nay; ông T và bà T1 có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên 3.984m^2 cho ông L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ L1 quan gồm ông Lừng đại diện ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Châu Phú có đO xin vắng mặt; bà Th, bà L1, anh O, anh L2 đã được Tòa án triệu tập xét xử phiên tòa lần thứ hai nhưng không có mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Lừng, bà Th, bà L1, anh L2, anh O theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung giải quyết vụ án:

[2.1] Ngày 01/11/2012 vợ chồng ông L và bà Th L hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông T và bà T1 3.984m^2 đất chuyên dùng và đất trồng lúa tọa lạc xã Vĩnh Thạnh Trung, huyện Châu Phú, An Giang có chứng thực của Văn phòng công chứng Công Quyền. Sau khi L hợp đồng ông L nhận tiền của ông T và bà T1 03 lần tổng cộng 223.250.000 đồng. Ngày 17/02/2014 ông T và bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 01/3/2014 ông L làm tờ cam kết 03 tháng sau giao đất. Đến hạn ông T và bà T1 đến nhận đất thì bà M ngăn cản, không đồng ý giao đất. Từ đó, ông T và bà T1 khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với vợ chồng ông G và bà M.

[2.2] Bà M cho rằng trong 3.984m^2 đất có thửa 370 diện tích 1.568m^2 là đất của bà nhận chuyển nhượng của cha ruột là ông Nguyễn T Hưng từ năm 1996 có L giấy tay chuyển nhượng năm 1999, ông L là em ruột sống chung cha mẹ tự kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao trùm đất của bà. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu trả lại 1.568m^2 đất ông T và bà T1. Ông L yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 3.984m^2 với ông T và bà T1 vô hiệu, ông chỉ vay tiền của bà T1, ông có hợp đồng chuyển nhượng đất để đảm bảo tiền vay, không phải chuyển nhượng đất.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đO rút yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đO ông G và bà M, và việc rút yêu cầu khởi kiện hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đO ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị Mỹ T1.

[2.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L, bà Th và vợ chồng ông T, bà T1 tại Điều 2 hợp đồng thể hiện giá chuyển nhượng đất là 142.424.000 đồng, đã được ông T và bà T1 thanh toán xong tại nhà ông L trước khi ký hợp đồng. Tuy nhiên theo trình bày của bà T1 cũng như lời khai của người đại diện là giá chuyển nhượng thực tế là 223.250.000 đồng, tại thời điểm công chứng chỉ thanh toán được 180.000.000 đồng, còn lại ông L nhận thêm 02 lần vào ngày 20/01/2014 nhận 40.000.000 đồng và ngày 43.250.000 đồng. Trong khi đó, ông L không thừa nhận chuyển nhượng, mà chỉ vay tiền nhiều lần và lời trình bày của ông L phù hợp với 02 biên nhận ngày 20/01/2014 và biên nhận ngày 01/03/2014 có nội dung thể hiện ông L "mượn" tiền bà T1. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đO đồng ý số tiền ông L nhận là tiền vay, do đó có đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu, còn hợp đồng vay tài sản vẫn có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T và bà T1 bị hủy bỏ. Đối với hợp đồng vay tài sản, ông L cho rằng ông chỉ vay 180.000.000 đồng, lãi vay 6%/tháng, ông đã đóng lãi đủ đến ngày 01/03/2014, còn 43.250.000 đồng là lãi, không phải là vốn. Tại phiên tòa, các bên thống nhất số tiền 223.250.000 đồng là tiền vay, đại diện nguyên đO yêu cầu ông L chỉ phải trả lãi ông T và bà T1 từ ngày 01/03/2014 đến nay theo lãi suất chậm thanh toán là có lợi cho ông L. Do đó, ông L phải trả lãi cho ông T và bà T1 theo lãi suất chậm thanh toán quy định tại khoản 2 Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005 có lãi suất bằng lãi cơ bản 9%/ năm (Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam), số tiền lãi 223.250.000 đồng x 9%/năm x 04 năm 08 tháng = 93.765.000 đồng.

[2.4] Ông L và bà Th cùng nhận 140.000.000 đồng theo biên nhận ngày 01/11/2012 nên có nghĩa vụ L1 đới trả ông T và bà T1 140.000.000 đồng và lãi tưOg ứng là 58.800.000 đồng. Ông L nhận riêng 83.250.000 đồng nên ông có nghĩa vụ trả số tiền này và lãi tưOg ứng là 34.965.000 đồng.

Bà M cho rằng 1.568m^2 đất là của bà nhận chuyển nhượng của ông Hưng năm 1996 có L giấy tay năm 1999, đất còn lại là mỗ mã ông bà cha mẹ. Ông L không thừa nhận ông Hưng có chuyển nhượng đất cho bà M. Giữa bà M và ông L có tranh chấp đất này nên việc tranh chấp giữa bà M và ông L được giải quyết bằng một vụ án khác nếu các bên có yêu cầu.

[3]Về án phí, chi phí tố tụng khác:

Ông T và bà T1 phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông L và bà Th cùng phải chịu 9.940.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông L phải chịu 5.910.000 đồng an phí dân sự sơ thẩm.

Ông G và bà M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông T và bà T1 phải chịu tiền đo đạc 480.000 đồng và định giá 1.200.000 đồng, tổng cộng 1.680.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 147, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 127, Điều 129, Điều 298, Điều 474, khoản 2 Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/PL-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đO ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị Mỹ T1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Lâm Văn G và bà Nguyễn Thị M.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc L của người có quyền lợi, nghĩa vụ L1 quan ông Nguyễn T L về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 3.984m^2 L ngày 01/11/2012 giữa ông Nguyễn T L và bà Lê Thị Bích Th với ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị Mỹ T1 là vô hiệu.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04586 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Phú cấp ngày 17/12/2014 ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị Mỹ T1 đứng tên.

Buộc ông Nguyễn T L và Lê Thị Bích Th có nghĩa vụ L1 đới trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị Mỹ T1 vốn vay 140.000.000 đồng và lãi 58.800.000 đồng, tổng cộng 198.800.000 (một trăm chín mươi tám triệu tám trăm nghìn đồng)

Buộc ông Nguyễn T L có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị Mỹ T1 vốn vay 83.250.000 đồng và lãi 34.965.000 đồng, tổng cộng 118.215.000 (một trăm mười tám triệu hai trăm mười lăm nghìn đồng)

Kể từ ngày người được thi hành án có đO yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo lãi suất chậm thanh toán theo quy định khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 trên số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Ông G, bà M và ông L có quyền khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất bằng một vụ án dân sự khác.

Ông T và bà T1 phải chịu 200.000 (Hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009804 ngày 19/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú.

Ông L và bà Th cùng phải chịu 9.940.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông L phải chịu 5.910.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0010246 ngày 26/09/2018 của

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú. Ông L còn phải nộp 5.610.000 (năm triệu sáu trăm mười nghìn đồng)

Ông T và bà T1 phải chịu phải chịu tiền đo đạc và tiền định giá tài sản 1.680.000 đồng (đã nộp xong).

Các đươg sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

Cac đươg sự vắng mặt, thời hạn kháng cáo 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án này 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 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.

Nơi nhận:
- ĐươOg sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Phú;
- Lưu: hồ sơ vụ án, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thế Văn