

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ MỸ THO
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 59/2018/DS-ST;

Ngày: 18-7-2018.

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng 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 THÀNH PHỐ MỸ THO, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Mai Thị Mỹ Trang;**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Lê Văn Kiệt;**
2. Bà **Lê Thị Hồng Nhung.**

Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Tuấn Tín**, thư ký Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho tham gia phiên tòa: Bà **Trần Thị Ngọc Thúc** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 47/2018/TLST-DS ngày 08 tháng 3 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 72/2018/QĐXXST- DS ngày 29 tháng 6 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **NGUYỄN THỊ THỤC N**, sinh năm 1958;

Trú tại: số 432 Nguyễn Thị T, phường 6, thành phố M, tỉnh T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Võ Tuấn V, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên V – Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang.

2. Bi đơn: **TRẦN H**, sinh năm 1937;

Trú tại: số 13/1A Nguyễn Thị T, phường 6, thành phố M, tỉnh T.

Đại diện ủy quyền của ông Trần H: Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1974;

Trú tại: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Thanh H, Văn phòng luật sư Trần Thanh H – Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang.

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

- **ĐẬU VIẾT H**, sinh năm 1955;

Trú tại: số 432 Nguyễn Thị T, phường 6, thành phố M, tỉnh T.

(Bà N, ông K, ông A và ông H có mặt

Ông H có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 06 tháng 01 năm 2018 và các lời trình bày tại tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thục N trình bày:

Vào ngày 29/8/2016, bà và anh Trần Kỳ N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 102, tờ bản đồ số 24, diện tích 109,60 m², đất tọa lạc tại khu phố 12, phường 6, thành phố M, tỉnh T với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 260.000.000 đồng. Hợp đồng đã được công chứng chứng thực tại Phòng công chứng số 1 tỉnh T. Sau khi ký hợp đồng đến ngày 25/3/2017 thì anh N chết nên bà không làm thủ tục sang tên được. Bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà đã ký với anh N. Bà yêu cầu ông Trần H là người thừa kế duy nhất của ông Trần Kỳ N phải giao cho bà quản lý sử dụng phần đất có diện tích thực tế là 93,2 m² thuộc thửa số 102, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại khu phố 12, phường 6, thành phố M, tỉnh T. Đất do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Kỳ N vào ngày 02/8/2011 để bà được liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Trần H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất thì bà đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông Trần H. Thực tế, bà cho anh N vay tiền nhưng hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để đảm bảo cho các khoản tiền vay của anh Nam. Anh N đã vay tiền của bà nhiều lần. Đến ngày 03/8/2017, anh N đã nhận của bà 450.000.000 đồng. Do đó bà yêu cầu ông Trần H trả cho bà số tiền 450.000.000 đồng mà anh N đã nhận của bà.

* Tại tự khai và đơn phản tố ngày 28 tháng 3 năm 2018 của bị đơn Trần H và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Hoàng A trình bày:

Vào năm 2011, vợ chồng ông Trần H có tặng cho con trai là ông Trần Kỳ N thửa đất số 102, tờ bản đồ số 24, diện tích 106,60 m², tọa lạc tại khu phố 12, phường 6, thành

phố M, tỉnh T. Anh N đã được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00984 vào ngày 02/8/2011. Ngày 29/8/2016, anh N đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho bà N tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh T nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Ngày 25/3/2017, anh Trần Kỳ N và vợ của ông chết, thửa đất trên là di sản của anh N. Ông Trần H là người thừa kế duy nhất của anh N. Ông H không đồng ý thực hiện theo yêu cầu khởi kiện của bà N với các lý do sau: Thửa đất trên là tài sản của vợ chồng ông đã tạo lập và tặng cho anh N với hy vọng anh N sinh sống tại đây. Về mặt pháp luật, ông không có tư cách cản anh N nhưng ông hoàn toàn không đồng thuận việc này; Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ý chí của anh N nhưng quyền sử dụng đất chưa thuộc về bà N nên ông có quyền có toàn quyền định đoạt tài sản này; Anh N đã chết nên ông muốn giữ lại thửa đất trên để làm kỷ niệm. Vì những lý do trên ông Trần H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6077 ngày 29/8/2016, tại Phòng Công chứng số 01 được ký giữa anh Trần Kỳ N và bà Nguyễn Thị Thục N. Ông Trần H đồng ý hoàn lại cho bà N số tiền là 260.000.000 đồng theo hợp đồng nêu trên.

* Tại bản tự khai ngày 08/5/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đậu Viết H trình bày:

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Thục N. Bà N khởi kiện ông Trần H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông thống nhất với lời trình bày của bà N. Ông không có ý kiến gì khác và cũng không có yêu cầu gì khác. Ông H có đơn xin vắng mặt không tham dự phiên tòa.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đưa ra căn cứ để bảo vệ quyền lợi của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và anh N là có cơ sở vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản và được công chứng, chứng thực. Lý do bà N không làm thủ tục sang tên thửa đất trên được là do ông Trần H là người đang quản lý thửa đất đã ngăn cản không cho bà N làm thủ tục sang tên. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà N và anh N đã ký thì bà N cũng đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn. Bà N đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà N cũng đã xuất trình được các chứng cứ thể hiện anh N có nhận của bà N số tiền 450.000.000 đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông Trần H là người thừa kế duy nhất của anh Trần Kỳ N có nghĩa vụ trả cho bà N số tiền 450.000.000 đồng. Luật sư cho rằng những giấy viết tay thể hiện anh N có nhận tiền của bà N được lập sau ngày ký hợp đồng và cũng là phụ lục của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc bị đơn cho rằng các chứng cứ mà nguyên đơn đơn nộp cho Tòa thể hiện anh N vay tiền của nguyên đơn và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 450.000.000 đồng là không có cơ sở vì anh N chỉ có quyền sử dụng một thửa đất số 102, bà N và anh N cũng ký một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cả nội dung của hợp đồng chuyển nhượng và các giấy viết tay đều thể hiện một đối tượng là quyền sử dụng thửa đất số 102 nên đề nghị của bị đơn là không có cơ sở và không có lý do gì để chấp nhận yêu cầu của ông H về việc muốn nhận di sản của anh N nhưng lại từ chối nghĩa vụ về tài sản đó.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đưa ra căn cứ để bảo vệ quyền lợi của bị đơn. Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà N và anh N đã ký. Tuy nhiên, luật sư cho rằng nguyên đơn yêu cầu ông Trần H trả cho nguyên đơn số tiền 450.000.000 đồng mà anh N đã nhận của bà N là không có cơ sở vì bà N đã yêu cầu vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Luật sư cho rằng, anh N chỉ nhận của bà N số tiền là 400.000.000 đồng và các giấy viết mà bà N nộp cho thể hiện nội dung vay tiền và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một quan hệ pháp luật khác không liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đang tranh chấp. Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử không giải quyết hậu quả việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, phía bị đơn yêu cầu bà N phải trả lại cho bị đơn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Trần Kỳ N để ông H làm thủ tục thừa kế theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng. Về nội dung giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bà N và anh N vẫn chưa có hiệu lực. Trong quá trình thực hiện hợp đồng anh N chết nên bà N không làm thủ tục sang tên được do ông Trần H là người thừa kế duy nhất của anh Trần Kỳ N đã ngăn cản. Ông Hồng muốn giữ lại thửa đất của anh N và ông H có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bà N và anh N. Phía nguyên đơn cũng đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6077 ngày 29/8/2016, tại Phòng Công chứng số 01 được ký giữa bà N và anh Trần Kỳ N. Ông H muốn nhận di sản của anh N nhưng ông lại từ chối nghĩa vụ về tài sản đối với di sản đó nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông H. Bà N yêu cầu ông H trả lại cho bà N số tiền mà anh N đã nhận của bà N. Xét yêu cầu của bà N là có cơ sở vì bà N đã xuất trình được các chứng cứ chứng minh anh N có nhận của bà số tiền 450.000.000 đồng đề nghị buộc ông H trả cho bà N số tiền 450.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bà N khởi kiện yêu cầu ông Trần H công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6077 ngày 29/8/2016, tại Phòng Công chứng số 01 được ký giữa bà và anh Trần Kỳ N để bà được làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà N yêu cầu ông H giao thửa đất trên cho bà quản lý, sử dụng. Bị đơn ông Trần H có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6077 ngày 29/8/2016, tại Phòng Công chứng số 01 được ký giữa anh Trần Kỳ N và bà Nguyễn Thị Thục N. Do đó, Tòa xác định đây là quan hệ tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015. Căn cứ khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đậu Viết H xin xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông Đậu Viết H.

[3] Bà N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Trần Kỳ N vào ngày 28/9/2016. Ngày 25/3/2017, anh Trần Kỳ N chết, thửa đất số 102, tờ bản đồ số 24, diện tích đo đạc thực tế là 93,2 m², tọa lạc tại khu phố 2, phường 6, thành phố M do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp cho anh Trần Kỳ N ngày 02/8/2011. Căn cứ Điều 612 Bộ luật dân sự năm 2015, thửa đất trên là di sản của anh N. Theo biên bản xác minh ngày 03/5/2018, Công an phường 6 xác nhận, anh Trần Kỳ N sinh năm 1978 chưa có vợ, chưa có con. Mẹ của anh N là bà Nguyễn Thị Hồng T sinh năm 1940 đã chết cùng ngày với anh N. Cha của anh N là ông Trần H sinh năm 1937. Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện ủy quyền của bị đơn cũng thống nhất thừa nhận, anh N chết không có vợ, không có con, mẹ anh N đã chết, cha của anh N là ông Trần H. Căn cứ Điều 651 Bộ luật dân sự năm 2015, hàng thứ kế thứ nhất của anh Trần Kỳ N là ông Trần H.

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N, Hội đồng xét xử xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án bà N trình bày: Bà N và anh Trần Kỳ N có thỏa thuận bà cho anh N vay tiền. Hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 102, tờ bản đồ số 24, diện tích thực tế là 93,2 m², tọa lạc tại khu phố 2, phường 6, thành phố M tại Phòng Công chứng số 1 vào ngày 29/8/2016 là để đảm bảo cho khoản tiền vay của bà N. Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà N đã cho anh N vay số tiền là 260.000.000 đồng. Đến ngày 27/10/2016, bà N lại cho anh N vay thêm số tiền 80.000.000 đồng nên trong biên nhận ngày 27/10/2016 anh N đã viết “Đơn thế chấp giấy chủ quyền đất”. Theo nội dung của “Đơn thế chấp giấy chủ quyền đất” mà anh N đã viết cho bà N, anh N viết có nhận của bà N số tiền 260.000.000 đồng (tương ứng với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 260.000.000 đồng) và mượn thêm 80.000.000 đồng, tổng cộng là 340.000.000 đồng với lãi suất là 2%/tháng. Đến ngày 14/11/2016, bà N lại cho anh N vay thêm số tiền là 60.000.000 đồng với lãi suất là 3%/tháng. Khi nhận tiền, anh N và viết biên nhận cho bà N. Tiếp đến vào ngày 08/3/2017, bà N lại cho anh N vay thêm số tiền là 50.000.000 đồng. Khi nhận tiền, anh N đã viết biên nhận cho bà N dưới hình thức “Đơn sang đất”. Theo nội dung của “Đơn sang đất” mà anh N viết cho bà N thể hiện N đã nhận của bà N với tiền là 450.000.000 đồng và thỏa thuận sang nhượng cho bà N quyền sử dụng thửa đất số 102, diện tích 109,6 m². Bà N và anh N cũng thỏa thuận, trong một năm nếu anh N có tiền sẽ chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù, bà N và anh N thỏa thuận lãi suất cho vay là 2%/tháng hoặc 3%/tháng nhưng từ khi vay tiền cho đến nay, anh N vẫn chưa trả cho bà N một khoản tiền lãi nào cả. Sau đó, bà N đã yêu cầu anh N trả tiền cho bà nhiều lần và kéo dài cho đến ngày 25/3/2017 thì anh N chết. Sau khi anh N chết, bà N đã yêu cầu ông Trần H là người thừa kế duy nhất của anh Trần Kỳ N công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà N và anh Trần Kỳ N đã ký ngày 28/9/2016 nhưng ông H không đồng ý. Và tại phiên tòa, bà N có rằng những giấy viết tay này được lập sau là ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và là phụ lục của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cần phải giải quyết luôn hậu quả của việc hủy hợp đồng. Xét lời trình bày của bà N là có sở vì trong các giấy viết tay mà bà N nộp cho Tòa có thể

hiện lãi suất là 2% hoặc 3%. Và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện ủy quyền của bị đơn Trần H đều thừa nhận chữ viết và chữ ký trong các biên nhận nhận tiền được viết dưới hình thức “Đơn thế chấp giấy chủ quyền đất”, “Đơn sang đất”... đều là chữ viết và chữ ký của anh Trần Kỳ N. Như vậy, Hội đồng xét xử đủ sở kết luận: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và anh N ký ngày 28/9/2016 tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh T được lập một cách giả tạo nhằm che dấu cho hợp đồng vay tiền mà hai bên đã thực hiện. Căn cứ Điều 124 Bộ Luật dân năm 2015 quy định: *“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che dấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan.”* Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6077 ngày 29/8/2016, tại Phòng Công chứng số 01 được ký giữa bà N và anh Trần Kỳ N là hợp đồng vô hiệu. Do đó, việc bà N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6077 ngày 29/8/2016, tại Phòng Công chứng số 01 được ký giữa bà và anh Trần Kỳ N để bà được làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Đối với yêu cầu phản tố của ông Trần H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6077 ngày 29/8/2016, tại Phòng Công chứng số 01 được ký giữa bà N và anh Trần Kỳ N, Hội đồng xét xử xét thấy: Sau khi Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử thì ông Trần H có đơn phản tố bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6077 ngày 29/8/2016, tại Phòng Công chứng số 01 được ký giữa bà N và anh Trần Kỳ N, yêu cầu bà N trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 239311 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 009084 cho ông Trần H để gia đình ông làm thủ tục chia thừa kế theo quy định pháp luật. Ông Trần H không đồng ý trả cho bà N số tiền 260.000.000 đồng. Căn cứ khoản 3 Điều 200 và Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, ông Trần H có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Do đó đối với yêu cầu phản tố bổ sung của ông Trần H về việc yêu cầu bà N trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 239311 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 009084 nộp cho Tòa án sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử và vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên không được Hội đồng xét xử xem xét. Tuy nhiên tại phiên tòa, bà N trình bày rằng bà đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà đã ký với anh N ngày 28/9/2016 theo yêu cầu của ông H nhưng bà yêu cầu ông H trả lại cho bà số tiền mà anh N đã nhận của bà là 450.000.000 đồng, ngoài ra bà không có yêu cầu nào khác. Đồng thời, bà N tự nguyện trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất trên cho ông H khi ông H trả tiền cho bà. Do nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà N và anh N ký ngày 29/8/2016 nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn và ghi nhận sự tự nguyện của bà N về việc trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 239311 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 009084 cho ông H khi ông H trả tiền cho bà.

[6] Tuy nhiên, Hội đồng xét xử đã xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6077 ngày 29/8/2016, tại Phòng Công chứng số 01 được ký giữa bà N và anh Trần Kỳ N ngày 28/9/2016 là hợp đồng vô hiệu. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu,

hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà N đã xuất trình được các biên nhận nhận tiền thể hiện anh N có nhận của bà số tiền là 450.000.000 đồng và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng đã thừa nhận chữ viết và chữ ký trong các giấy viết tay mà nguyên đơn nộp cho Tòa là chữ viết và chữ ký của anh Trần Kỳ N. Phía bị đơn cho rằng, anh N chỉ nhận của bà N số tiền là 400.000.000 đồng nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Ông H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và anh N và yêu cầu bà N phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông để ông làm thủ tục thừa kế quyền sử dụng thửa đất số 102 theo quy định. Nhưng ông H lại không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, cụ thể là ông H không đồng ý trả cho bà N số tiền 450.000.000 đồng là đã mâu thuẫn trong lời trình bày của mình. Vì ông H yêu cầu bà N trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông tức là đã yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng. Đối với thửa đất số 102, tờ bản đồ số 24, diện tích đo đạc thực tế là 93,2 m², tọa lạc tại khu phố 2, phường 6, thành phố M là di sản của anh N. Hiện tại, ông Trần H là người thừa kế duy nhất của anh Trần Kỳ N và cũng là người đang quản lý di sản trên. Căn cứ Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015, ông H phải trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do anh N để lại cụ thể là nghĩa vụ đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 102. Ông H muốn được nhận thừa kế quyền sử dụng thửa đất số 102, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại khu phố 2, phường 6, thành phố M thì ông Trần H phải có nghĩa vụ trả cho bà N như số tiền 450.000.000 đồng mà anh N đã nhận của bà N.

[7] Nguyên đơn và bị đơn đều không có yêu cầu bồi thường về thiệt hại nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[8] Đối với ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn và bị đơn đều không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

[9] Đối với ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, quá trình thụ lý đến khi giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và đương sự đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát trình bày phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[10] Về án phí: Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016, bà N và ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 124, Điều 131, Điều 500, Điều 612, Điều 615, Điều 651 và Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai.

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 91, Điều 147, Điều 200 và Điều 228, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thục N về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6077 ngày 29/8/2016, tại Phòng Công chứng số 01 được ký giữa bà N và anh Trần Kỳ N.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6077 ngày 29/8/2016, tại Phòng Công chứng số 01 được ký giữa bà Nguyễn Thị Thục N và anh Trần Kỳ N

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị Thục N và đại diện ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Hoàng A về việc hủy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 29/8/2016 giữa bà Nguyễn Thị Thục N và anh Trần Kỳ N tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Tiền Giang, số công chứng 6077, quyển số 16TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc ông Trần H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Thục N số tiền 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng). Thời gian trả tiền được thực hiện làm một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà N có đơn yêu cầu thi hành, nếu ông H không thi hành thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Thục N về việc trả lại cho ông Trần H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 23931, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00984, do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 02/8/2011 cho anh Trần Kỳ N. Việc trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện khi ông Trần H trả tiền cho bà N.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Thục N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012200 ngày 07/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang nên bà đã nộp xong án phí.

Ông Trần H phải chịu 22.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông H được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012374 ngày 06/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang nên ông H phải nộp tiếp số tiền là 21.700.000 đồng (Hai mươi một triệu bảy trăm nghìn đồng).

Báo các đương sự có mặt tại phiên được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành 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 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:**

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND Tp Mỹ Tho;
- Chi cục THADS Tp Mỹ Tho;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

(ĐÃ KÝ)

MAI THỊ MỸ TRANG

