

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 31/2018/DS-ST

Ngày: 28/6/2018

*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 TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Thoa.

2. Bà Nguyễn Thị Đầu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc An – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông Trần Minh Hoàng – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số 61/2017/TLST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2017 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2018/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 4 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Đào Thị N**, sinh năm 1953; (Có mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn: Anh **Phùng Văn H**, sinh năm 1983; (Có mặt)

Địa chỉ: ấp P, xã P, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Văn Mộng H, sinh năm 1968; (Có mặt)

Địa chỉ: số A, khu phố B, phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

2. Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1976; (Có mặt)

3. Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1986; (Có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

4. Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Đường Z, Phường X, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

5. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C, tỉnh Tiền Giang; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố I, phường Y, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 05/4/2016 và đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai bổ sung của nguyên đơn – bà Đào Thị N trình bày:*

Ngày 12/10/2013, con gái của bà là Nguyễn Thị D gặp nhiều khó khăn nên đã hỏi mượn bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 251187, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00040 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 19/7/2010 với diện tích 2.981m². Nhờ có (anh T) ở phường F hướng dẫn gặp Phùng Văn H để vay 100.000.000 đồng trên một sổ đất, lãi suất 3%/tháng và thế chấp cho ông H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H thông qua bà Nguyễn Thị D yêu cầu bà đến Phòng công chứng số 3 tỉnh Tiền Giang, địa chỉ số 1, đường 868, thị trấn C, tỉnh Tiền Giang để làm giấy hợp đồng nhưng do bà không biết về luật nên đã bị lừa dối ký và đã ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để con của bà được nhận tiền. Cuối cùng D chỉ nhận 90.000.000 đồng, H đưa còn 10.000.000 đồng. D đã trả lãi cho H được 03 tháng là 9.000.000 đồng, sau đó D không có khả năng trả tiếp. Khi đó H đến nhà L bảo rằng đất L canh tác là đất của H rồi vì H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 09/01/2015. Hùng đã nhiều lần yêu cầu L giao đất nhưng L kiên quyết không giao. Kế tiếp đến ông Văn Mộng Hg lại đến yêu cầu L giao đất vì ông đã nhận chuyển nhượng của H từ ngày 26/3/2015. Từ đó, ông Hg nhiều lần cho người đến đập phá, ban thờ, xịt thuốc, phá lúa, hăm dọa. Ông H biết rõ đất tranh chấp lại chuyển nhượng cho ông Hg. Nay, bà N yêu cầu Tòa án giải quyết:

Bà N tự nguyện trả 100.000.000 đồng cho anh H, tính lãi suất theo mức lãi suất Ngân hàng quy định và khấu trừ 9.000.000 đồng tiền lãi mà chị D đã trả cho anh H. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2013, số công chứng 1126, quyền số 103TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Tiền Giang.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phùng Văn H với ông Văn Mộng Hg đối với phần đất có diện tích 2.981m², thửa 468, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Hủy hồ sơ cấp giấy đất cho ông Văn Mộng Hg theo hồ sơ chuyển nhượng số 000010 ngày 15/10/2015.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00828 do Ủy ban nhân dân thị xã C cấp cho ông Phùng Văn H ngày 09/01/2015.

**Bị đơn – ông Phùng Văn H trình bày:*

Ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đào Thị N tại Phòng công chứng số 3. Nay bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và trả lại cho ông 100.000.000 đồng, ông không đồng ý. Lý do: Ông đã mua bán và đầy đủ thủ tục mua bán với hợp đồng chuyển nhượng. Phần đất ông nhận chuyển nhượng của bà N tại số thửa 468, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang, ông đã chuyển nhượng lại cho ông Văn Mộng Hg, quyền quyết định thuộc về ông Hg.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Nguyễn Thị D và anh Nguyễn Văn L trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của bà N.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Văn Mộng Hg:* Ông không đồng ý theo yêu cầu của bà N, nếu bà N cần chuyển nhượng lại đất thì ông chuyển nhượng lại với giá 200.000.000 đồng.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân thị xã C:* không có ý kiến và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C:* Có đơn xin vắng mặt.

Tại phiên tòa, các bên đương sự đã thỏa thuận được với nhau là bà Đào Thị N trả anh Văn Mộng Hg số tiền 190.000.000 đồng vào ngày 29/10/2018, anh Phùng Văn H trả cho anh Văn Mộng Hg số tiền 10.000.000 đồng khi án có hiệu lực, đồng thời anh Hg, bà N lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh Hg sang cho bà N theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử sơ thẩm tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án. Về nội dung vụ án, tại phiên tòa, các bên đương sự đã thỏa thuận giải quyết xong tranh chấp, việc thỏa thuận này là tự nguyện, đúng pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện anh Phùng Văn H yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2013, số công chứng 1126, quyền số 103TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Tiền Giang và Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phùng Văn H với ông Văn Mộng Hg đối với phần đất có diện tích 2.981m², thửa 468, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang, nên cần xác định quan hệ pháp luật ở đây là “Tranh chấp

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang theo các Điều 37, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa bà N cho rằng đã bị nhâm lẫn, lừa dối nên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Phùng Văn H, vì lúc đó bà nghĩ chỉ là thế chấp vay tiền, sau đó thì anh H, anh Hg đến đòi giao đất thì bà mới phát hiện đất của bà đã chuyển nhượng cho anh H và anh Hùng cũng đã sang tên cho anh Hg, nay bà yêu cầu anh Hg sang tên phần đất trên lại cho bà đứng tên, bà sẽ trả lại anh Hg 190.000.000 đồng chậm nhất đến ngày 29/10/2018.

Phía anh H thì đồng ý trả cho anh Hg 10.000.000 đồng hạn chót vào ngày 29/10/2018.

Đối với anh Hg cũng thống nhất theo yêu cầu của bà N và ý kiến của anh H, anh đồng ý nhận 190.000.000 đồng của bà N và 10.000.000 đồng của anh H và sẽ chuyển quyền sử dụng phần đất tranh chấp lại cho bà N hạn chót vào ngày 29/10/2018.

Các bên tự nguyện chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Xét thấy việc thỏa thuận trên của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát là đúng thực tế, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 37, 39, Điều 246, 266 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ các Điều 500 Bộ luật dân sự, Các Điều 167, 168, 169, 179 Luật đất đai, Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, Điều 26 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

Xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

- Bà Đào Thị N trả anh Văn Mộng Hg số tiền 190.000.000 đồng hạn chót vào ngày 29/10/2018;

- Anh Phùng Văn H trả cho anh Văn Mộng Hg số tiền 10.000.000 đồng hạn chót vào ngày 29/10/2018

- Anh Văn Mộng Hg, anh Phùng Văn H, bà Đào Thị N lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh Hg sang cho bà N đối với phần đất có diện tích

2.981m², thửa 468, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 479561, do Ủy ban nhân dân Thị xã C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 09/01/2015 cho ông Phùng Văn H chuyển nhượng lại cho ông Văn Mộng Hg theo hồ sơ chuyển nhượng số 000010 ngày 15/10/2015) theo quy định của pháp luật hạn chót vào ngày 29/10/2018.

Các đương sự thực hiện việc trả tiền, chuyển nhượng quyền sử dụng đất song song cùng lúc.

2. Về án phí:

Bà Đào Thị N phải chịu 9.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, đã nộp 200.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 02371 ngày 13/4/2016 của Chi cục thi hành án thị xã C, tỉnh Tiền Giang nên còn phải nộp thêm 9.300.000 đồng.

Anh Phùng Văn H phải chịu 500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Trong thời hạn 15 tròn ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố H xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 theo qui định 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./

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.H;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thị xã C, TG;
- Chi cục THADS thị xã C, TG;
- Đương sự;
- Lưu.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Ngọc Thái Dũng

