TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN Ô MÔN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 34/2017/DS-ST
Ngày: 22-12-2017
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN Ô MÔN –THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Trần Thanh Thế.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Sĩ Trung.

2. Bà Ngô Thị Út Hậu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ô Môn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Phố - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 69/2017/TLST-DS ngày 17/7/2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 74/2017/QĐXXST-DS ngày 15/11/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa 26/2017/QĐST-DS ngày 01/12/2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Phan Quốc H**, sinh năm 1956. *(Có mặt)*

Địa chỉ: Số 2/66 đường Đ, khu vực A, phường B, quận K, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:*

1/ Ông **Nguyễn Minh C**, sinh năm 1963. *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: Khu vực B, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ. Chỗ ở hiện nay: Khu vực D, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ.

2/ Bà **Nguyễn Thị Thu H1**, sinh năm 1968. *(Có mặt)*

Địa chỉ: Khu vực B, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* **Văn phòng công chứng A**.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Giang Đ – Trưởng Văn phòng công chứng.

Địa chỉ: Số 383B, đường V, phường A, quận K, thành phố Cần Thơ. *(Có đơn xin vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Phan Quốc H trình bày:*

Vào ngày 12/3/2009, ông và ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị Thu H1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 59,9m^2 tại thửa số 405, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01177 cấp ngày 23/12/2006 do bà Nguyễn Thị Thu H1 đứng tên. Đất tọa lạc tại khu vực B, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ với số tiền chuyển nhượng là 80.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng công chứng ghi 40.000.000 đồng, có biên nhận ghi số tiền đã nhận đủ 40.000.000 đồng, công chứng tại Văn phòng công chứng A (địa chỉ: Số 383B, đường V, phường A, quận K, thành phố Cần Thơ).

Sau khi ký chuyển nhượng, ông đã nhiều lần yêu cầu ông C và bà H1 giao nhà và đất cho ông sử dụng thì vợ chồng ông C và bà H1 cứ hẹn mà không thực hiện.

Nay ông yêu cầu ông C và bà H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa ông với ông C, bà H1. Trường hợp ông C và bà H1 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2009 giữa ông với ông C, bà H1, đồng thời yêu cầu ông C và bà H1 trả cho ông số tiền vốn 80.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất 1%/tháng tính từ tháng 01/2010 đến tháng 7/2017 là 72.000.000 đồng, tổng cộng vốn và lãi là 152.000.000 đồng *(Một trăm năm mươi hai triệu đồng)*.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 trình bày:*

Năm 2009, bả có vay của ông Phan Quốc H số tiền 40.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, có làm biên nhận. Sau đó, bà có vay thêm của ông H 02 lần, mỗi lần 20.000.000 đồng. Tổng cộng tiền nợ gốc là 80.000.000 đồng. Sau đó bà có đóng lãi nhiều lần cho ông H nhưng không nhớ chính xác là bao nhiêu, đến khi bà và ông C ly hôn, hoàn cảnh gia đình gặp nhiều khó khăn nên bà không có khả năng đóng lãi và trả nợ gốc cho ông H. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà, ông C với ông H chỉ là hình thức bảo đảm cho số nợ mà

thôi, thực tế không có việc chuyển nhượng. Năm 2013, bà và ông C đã ly hôn, hiện nay bà đang sử dụng căn nhà và đất nêu trên. Nay bà đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2009; đồng thời, bà đồng ý tự chịu trách nhiệm trả cho ông Phan Quốc H số tiền 152.000.000 đồng *(Một trăm năm mươi hai triệu đồng)*. Sau khi thanh toán xong, bà yêu cầu ông H trả cho bà 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01177 cấp ngày 23/12/2006.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng A (có đại diện là ông Nguyễn Giang Đ) trình bày:*

Ngày 12/3/2009, Văn phòng công chứng A có nhận được phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tự soạn thảo của ông Nguyễn Minh C. Nội dung yêu cầu công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C cùng vợ là bà Nguyễn Thị Thu H1 với ông Phan Quốc H. Sau khi kiểm tra đối chiếu các giấy tờ có trong hồ sơ và hợp đồng tự soạn thảo phù hợp quy định pháp luật, tại thời điểm công chứng các bên giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không bị lừa dối hay ép buộc. Sau khi được giải thích, các bên đã đọc lại nội dung của bản hợp đồng tự thảo sau đó ký tên vào hợp đồng trước sự có mặt của Công chứng viên. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị Thu H1 với ông Phan Quốc H phù hợp và tuân theo quy định của pháp luật. Nay các bên có tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Đồng thời, ông yêu cầu được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và các phiên xét xử của Tòa án các cấp.

Tại phiên hòa giải, ông H và bà H1 cùng thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hình thức bảo đảm cho việc vay tiền, thực tế không có việc chuyển nhượng. Đồng thời, ông H và bà H1 đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2009, bà H1 chịu trách nhiệm trả cho ông H tổng số tiền nợ gốc và lãi là 152.000.000 đồng *(Một trăm năm mươi hai triệu đồng)*, ông H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1. Tuy nhiên, do ông C vắng mặt nên các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, do đó vụ án được đưa ra xét xử công khai.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn ông Phan Quốc H yêu cầu bà H1 thanh toán số tiền nợ gốc 80.000.000 đồng và tiền lãi 71.200.000 đồng tính từ khi bà H1 nhận tiền lần sau

cùng vào tháng 02/2010 đến khi ông khởi kiện vào tháng 7/2017 (80.000.000 đồng x 1%/tháng x 89 tháng = 71.200.000 đồng). Đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2009, ông đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1 khi bà H1 thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 đồng ý với sự thỏa thuận của ông H.

- Bị đơn ông Nguyễn Minh C đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng A có đơn xin vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn phát biểu quan điểm:

Về thủ tục: Thẩm phán xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đúng quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán đã tiến hành các thủ tục thu thập chứng cứ đúng trình tự luật định. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự có tuân theo pháp luật. Tuy nhiên, thời hạn chuẩn bị xét xử có vi phạm quy định tại Khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Quốc H.

Áp dụng Điều 122, Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/3/2009 vô hiệu.

Áp dụng Điều 471, 474 và 476 Bộ luật dân sự năm 2005 buộc bà H1 trả cho ông H số tiền gốc và lãi là 151.200.000 đồng.

Đồng thời buộc bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

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 quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện, nguyên đơn và bị đơn có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó phát sinh tranh chấp nên nguyên đơn khởi kiện. Do đó, xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự giữa cá nhân

với cá nhân, được pháp luật dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Minh C đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng ông C vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt ông C theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án: Ngày 12/3/2009, ông C, bà H1 có vay của ông H số tiền 40.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng. Cùng ngày, ông C, bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H diện tích đất 59,9m^2 (đất ở tại đô thị) thuộc thửa 405, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số quyền sử dụng đất AC446417, số vào sổ H01177 ngày 29/12/2006, chỉnh lý ngày 01/10/2007 với giá 40.000.000 đồng, hợp đồng trên được công chứng tại Văn phòng công chứng A. Sau đó, bà H1 có vay tiền của ông H thêm 04 lần, mỗi lần 10.000.000 đồng có viết giấy tay, tổng cộng tiền nợ gốc là 80.000.000 đồng. Đến nay, ông C, bà H1 vẫn chưa trả tiền nợ gốc cho ông H nên ông H khởi kiện ông C, bà H1 để yêu cầu thanh toán số tiền nợ gốc và lãi là 151.200.000 đồng. Phía bị đơn bà H1 cũng thừa nhận có vay và đồng ý tự chịu trách nhiệm thanh toán cho ông H số tiền nợ gốc và lãi là 151.200.000 đồng.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2009 giữa ông C, bà H1 với ông H thì ông H và bà H1 đều thừa nhận hợp đồng này chỉ nhằm đảm bảo cho giao dịch vay tiền giữa các bên nên ông H và bà H1 đồng ý hủy hợp đồng nêu trên.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, nguyên đơn đã cung cấp 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2009 được công chứng tại Văn phòng công chứng A, 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay cùng ngày 12/3/2009, các biên nhận ngày 12/6/2009, ngày 02/8/2009, ngày 14/01/2010 và ngày 12/02/2010.

Theo bản hợp đồng chuyển nhượng viết tay giữa các bên có nội dung thỏa thuận ông C, bà H1 được chuộc lại đất trong vòng 03 tháng với giá 44.000.000 đồng. Đồng thời, ông H và bà H1 cũng thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản. Từ đó có đủ cơ sở để khẳng định, giao dịch vay tiền giữa ông H với ông C, bà H1 là có thật và hợp đồng chuyển nhượng chỉ là giả cách, thực sự không có việc chuyển nhượng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2009 giữa ông C, bà

H1 với ông H bị vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005. Tuy nhiên, hợp đồng vay tài sản giữa các bên là có thật, vẫn có hiệu lực nên Hội đồng xét xử xem xét giải quyết hợp đồng vay tài sản theo quy định.

Tại phiên tòa, ông H yêu cầu bà H1 thanh toán số tiền nợ gốc 80.000.000 đồng và tiền lãi 71.200.000 đồng, tổng cộng là 151.200.000 đồng, bà H1 đồng ý tự chịu trách nhiệm trả cho ông H số tiền 151.200.000 đồng vì hiện nay bà và ông C đã ly hôn, nhà đất hiện đang do bà quản lý sử dụng. Ông H đồng ý và không yêu cầu tính lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho đến khi bà H1 trả dứt nợ. Xét đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự và không trái quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với ông Nguyễn Minh C, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập nhưng ông C đều vắng mặt không có lý do. Theo Biên bản không tiến hành lấy lời khai được ngày 22/8/2017 có xác nhận của chính quyền địa phương, ông C cho rằng ông và bà H1 đã ly hôn, ông không biết gì về việc tranh chấp nợ giữa ông H với bà H1 nên ông từ chối làm việc với Tòa án.

Theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 78/2013/QĐST-HNGĐ ngày 26/8/2013, khi ly hôn ông C và bà H1 không có yêu cầu giải quyết phần tài sản chung. Tại phiên tòa, bà H1 thừa nhận nhà, đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01177 là tài sản chung của bà và ông C nhưng chưa chia khi ly hôn. Do đó, mặc dù ông H và bà H1 có thỏa thuận về việc cho bà H1 được nhận lại giấy đất khi trả dứt nợ cho ông H, tuy nhiên, để tránh ảnh hưởng đến quyền lợi của ông C nên Hội đồng xét xử chỉ ghi nhận tạm giao giấy đất cho bà H1 quản lý, nếu sau này giữa ông C, bà H1 có phát sinh tranh chấp liên quan đến tài sản này sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông C, bà H1 phải chịu án phí không có giá ngạch về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng bà H1 tự nguyện chịu toàn bộ phần án phí này nên Hội đồng xét xử ghi nhận; đồng thời, bà H1 phải chịu án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ trả nợ theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, có xem xét đến hoàn cảnh gia đình khó khăn để giảm 50% án phí sơ thẩm cho bà H1 theo đơn yêu cầu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26, Điều 35, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 122, Điều 129, Điều 471, Điều 474 và Điều 476 Bộ luật dân sự 2005.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Quốc H.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2009, Số công chứng: 1627, quyển số 01/2009/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị Thu H1 với ông Phan Quốc H vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu H1 trả cho ông Phan Quốc H số tiền 151.200.000 đồng *(Một trăm năm mươi mốt triệu hai trăm ngàn đồng)*. Trong đó, tiền nợ gốc là 80.000.000 đồng *(Tám mươi triệu đồng)* và tiền lãi là 71.200.000 đồng *(Bảy mươi mốt triệu hai trăm ngàn đồng)*.

Khi bà H1 thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, ông H trả lại cho bà H1 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC446417, số vào sổ H01177 cấp ngày 29/12/2006, chỉnh lý ngày 01/10/2007 do bà Nguyễn Thị Thu H1 đứng tên. Trường hợp sau này có phát sinh tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất này sẽ giải quyết thành vụ án khác.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu H1 phải nộp số tiền 3.930.000 đồng *(Ba triệu chín trăm ba mươi ngàn đồng)*.

Ông Phan Quốc H được nhận lại số tiền 3.800.000 đồng *(Ba triệu tám trăm ngàn đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí số 001351 ngày 13/7/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với các đương sự vắng mặt, được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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:
- Đương sự;
- VKSND Q. Ô Môn;
- Chi cục THADS Q. Ô Môn;
- TAND TP. Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Bùi Trần Thanh Thế