

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DMC
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 01/2019/DS-ST
Ngày: 14-01-2019
V/v tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DMC - TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Tông

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Mai Văn Tụ;
2. Bà Nguyễn Thị Kim Đào.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Quốc Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân Huyện DMC.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện DMC tham gia phiên tòa: Ông Phan Thanh Nhã.

Ngày 14 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện DMC, Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 146/2018/TB-TLVA ngày 31 tháng 5 năm 2018 về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 86/2018/QĐXX-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Lê Thị Th, sinh năm 1972; địa chỉ cư trú: Tổ 3, khu phố 2, thị trấn DMC, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Bị đơn: Chị Nguyễn Thị Ngọc Ch, sinh năm 1974; địa chỉ cư trú: Số nhà 206, tổ 2, ấp PH, xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1971, anh Phan Văn A, sinh năm 1960; nơi đăng ký HKTT: Ấp PT, xã PN, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; nơi cư trú: Số nhà 206, tổ 2, ấp PH, xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 25 tháng 5 năm 2018 và quá trình giải quyết vụ án chị Lê Thị Th trình bày:

Chị Ch có vay tiền của chị nhiều lần, cụ thể:

- + Ngày 28-12-2016 chị Ch vay số tiền 20.000.000 đồng.
- + Ngày 07-4-2017 chị Ch vay số tiền 10.000.000 đồng.
- + Ngày 22-5-2017 chị Ch vay số tiền 10.000.000 đồng.
- + Ngày 29-5-2017 chị Ch vay số tiền 20.000.000 đồng.

Tổng cộng là 60.000.000 đồng. Các lần vay tiền có làm giấy tờ do chị đánh máy theo mẫu còn lại những chỗ trống thì chị Ch trực tiếp viết và ký tên; thỏa thuận bằng lời nói lãi suất 3%, chị Ch chỉ nói vay thời gian bán được đất trả cho chị. Sau đó, chị đòi nhiều lần nhưng chị Ch không trả nên ngày 09-01-2018 chị nộp đơn khởi kiện yêu cầu chị Ch, anh Nguyễn T (Ng) trả số tiền 65.000.000 đồng; chị Ch đến nhà năn nỉ chị rút đơn sẽ trả tiền cho chị nên ngày 17-01-2018 chị rút lại đơn khởi kiện; tuy nhiên sau đó chị Ch không trả tiền nên ngày 26-01-2018 chị tiếp tục nộp đơn khởi kiện yêu cầu chị Nguyễn Thị Ngọc Ch, anh Nguyễn T (Ng) trả số tiền 60.000.000 đồng. Tuy nhiên, ngày 31-01-2018 chị Ch chuyển nhượng đất cho chị ruột của mình là chị Nguyễn Thị H để nhằm tẩu tán tài sản không trả nợ cho chị.

Nay chị yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 31-01-2018 giữa chị Ch và chị H, anh A đối với phần đất diện tích 150 m², thửa 60, tờ bản đồ 19; tọa lạc tại ấp PH, xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 26-6-2018 anh Phan Văn A trình bày (bút lục số 26):

Anh là chồng của chị Nguyễn Thị H, chị H là chị ruột của chị Nguyễn Thị Ngọc Ch. Tháng 02 năm 2018 vợ chồng anh có nhận chuyển nhượng đất diện tích 151 m², thửa 60, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp PH, xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh của chị Ch; các bên làm thủ tục chuyển nhượng đất tại Ủy ban nhân dân xã Suối Đá, Huyện DMC. Anh không biết chị Lê Thị Th là ai, việc nợ của chị Th anh không liên quan. Anh không đồng ý cung cấp thêm lời khai cho Tòa án.

Tại phiên tòa: Chị Th yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 31-01-2018 giữa chị Ch và chị H, anh A.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa. Riêng đối với chị Ch, chị H, anh A đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do xem như từ bỏ quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31-01-2018 giữa chị Ch và chị H, anh A; các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ; tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ nhiều lần đúng quy định của pháp luật nhưng chị Nguyễn Thị Ngọc Ch, chị Nguyễn Thị H, anh Phan Văn A cố tình vắng mặt không có lý do chính đáng; do đó căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt chị Ch, chị H, anh A. Chị Ch, chị H, anh A không thực hiện nghĩa vụ của đương sự quy định tại Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên phải chịu hậu quả của việc không giao nộp đầy đủ chứng cứ bảo vệ quyền và lợi ích của mình theo quy định tại các Điều 91, 96 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Chị Th yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 31-01-2018 giữa chị Ch và chị H, anh A; căn cứ khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2] Ngày 09-01-2018 chị Lê Thị Th nộp đơn khởi kiện yêu cầu chị Nguyễn Thị Ngọc Ch, anh Nguyễn T (Ngọc) trả số tiền 65.000.000 đồng đến ngày 17-01-2018 chị rút lại đơn khởi kiện để các bên tự giải quyết với nhau tuy nhiên sau đó chị Ch không trả tiền nên ngày 26-01-2018 chị Th tiếp tục nộp đơn khởi kiện. Tòa án nhân dân Huyện DMC thụ lý, giải quyết và tại Bản án số 45/2018/DS-ST ngày 21-11-2018 Tòa án đã xác định năm 2016, 2017 giữa chị Th và chị Ch có giao dịch vay tiền với nhau là thật và tuyên buộc chị Ch có trách nhiệm trả cho chị Th số tiền 59.000.000 đồng; quá trình giải quyết vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” cũng như vụ án này chị Ch cố tình vắng mặt, anh A, chị H có thái độ không hợp tác với Tòa án; các đương không nộp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn theo qui định tại các Điều 199, 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo qui định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Thấy rằng, chị Ch vay tiền chị Th năm 2016, 2017 chưa trả nợ nhưng đến ngày 31-01-2018 chị Ch lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị ruột là Nguyễn Thị H, đây là tài sản duy nhất của chị Ch để tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ trả nợ đã xâm phạm đến quyền và lợi ích của chị Th vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 3 của Bộ luật Dân sự. Mặc khác, về giá trị đất chuyển nhượng không phù hợp với thực tế, cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31-1-2018 đối với phần đất diện tích 150 m² (chiều ngang 4,5 m) thể hiện giá chuyển nhượng là 145.000.000 đồng, trong khi qua xác minh giá chuyển nhượng đất trên thị trường đối với đất giáp đường DT781 tại khu vực ấp PH, xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh dao động từ 100.000.000

đồng/1 m ngang đến 150.000.000 đồng/1m ngang (từ 450.000.000 đồng đến 675.000.000 đồng).

Từ phân tích trên, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là giao dịch không có thực, dù về hình thức thể hiện như là một giao dịch. Do đó, giao dịch giả tạo sẽ không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch, trong trường hợp này các bên tham gia giao dịch nhằm để chị Ch trốn tránh nghĩa vụ trả tiền cho chị Th nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa chị Ch và chị H, anh A là vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 124 của Bộ luật Dân sự.

Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị này phù hợp nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, bị đơn phải chịu án phí dân sự là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 124, Điều 131 và Điều 407 Bộ luật Dân sự; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Th về “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 289, Quyền số 01/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 31 tháng 01 năm 2018 tại Văn phòng Công chứng Võ Hòa Bình giữa chị Nguyễn Thị Ngọc Ch và chị Nguyễn Thị H, anh Phan Văn A đối với phần đất diện tích 150 m², thửa 60, tờ bản đồ 19; tọa lạc tại ấp PH, xã SD, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh là hợp đồng vô hiệu.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Nguyễn Thị H, anh Phan Văn A đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 70, số CN442107, số vào sổ cấp GCN: CS03947 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 22-3-2018.

3. Án phí dân sự:

Chị Nguyễn Thị Ngọc Ch, chị Nguyễn Thị H, anh Phan Văn A phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

Chị Lê Thị Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chị Th được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số 0010598 ngày 29 tháng 5 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

4. 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 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.

5. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND Huyện DMC;
- THADS Huyện DMC;
- Các đương sự;
- Lưu

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

(ĐÃ KÝ)

TRẦN THANH TÒNG