

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TAM KỲ
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: 187/2022/DS-ST
Ngày: 30/9/2022
V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TAM KỲ, TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Phan Dương Nhựt

2/ Ông Nguyễn Văn Thông

-Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thu Thảo là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền-Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 107/2022/TLST- DS ngày 28 tháng 6 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 68/2022/QĐXXST-DS ngày 22/8/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 54/2022/QĐST-DS ngày 19/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ giữa:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1979. Địa chỉ: Thôn 4, xã Tiên T, huyện Tiên P, tỉnh Quảng Nam (có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh Th, sinh năm 1984. Địa chỉ: Kiệt số 725/10 kiệt 725 Phan CT, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (có mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng LĐ; trụ sở tại: 272 Phan CT, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Trần Thị T trình bày:

Vào ngày 28/02/2022 bà có vay của bà Nguyễn Thị Thanh Th số tiền 100.000.000 đồng, và có thỏa thuận tạm thời bà làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 114, tờ bản đồ 36 tại khối phố Phú P, phường An P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ885052 ngày 31/12/2013 đứng tên bà cho bà Th để làm tin, và cam kết trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày mượn, bà có nghĩa vụ trả lại tiền cho bà Th 100.000.000 đồng và lãi, và hai bên có nghĩa vụ đến Văn phòng công chứng LĐ để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2022 và trả lại tài sản cho bà. Tuy nhiên, sau ba tháng, bà đã nhiều lần mang tiền đến trả cho bà Th gốc và lãi theo thỏa thuận của hợp đồng vay, nhưng bà Th không nhận và cũng không trả lại tài sản cho bà. Nay bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2022, bà có nghĩa vụ trả lại cho bà Th số tiền đã vay mượn 100.000.000 đồng, và chấp nhận trả lãi theo quy định cho bà Th, bà Th có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho bà.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh Th trình bày:

Vào ngày 28/02/2022 bà có cho bà T vay số tiền 100.000.000 đồng, cùng thời điểm tại Văn phòng công chứng LĐ, giữa hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng, theo đó bà T có chuyển nhượng cho bà, Quyền sử dụng đất số BQ885052 ngày 31/12/2013 đứng tên bà T, việc chuyển nhượng này thực chất là để làm tin và giao kết đúng ba tháng (28/05/2022) bà T phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà số tiền 100.000.000 đồng và lãi suất theo thỏa thuận. Tuy nhiên quá thời hạn 03 tháng bà T có đến nhà bà trể hẹn, đến trả tiền nhưng buộc bà phải viết giấy nhận lãi không đúng thỏa thuận nên bà không chấp nhận. Khi vay hai bên thỏa thuận lãi suất vay là 6%/tháng, theo hợp đồng chuyển nhượng thì sau ba tháng bà có quyền sang tên nếu bà T không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ. Hiện tại bà chưa thực hiện thủ tục sang tên cũng như chưa nhận tiền lãi nào và đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc). Nay bà T khởi kiện, bà đề nghị bà T trả lại cho bà tổng cộng số tiền là 100.000.000 đồng và lãi phát sinh, và bà sẽ hoàn trả mọi thủ tục giấy tờ và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T theo quy định.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng LĐ trình bày:

Theo yêu cầu của bà T, Văn phòng Công chứng đã thực hiện công chứng hợp đồng số 383 ngày 28/02/2022 theo luật định, hợp đồng thể hiện ý chí nguyện vọng của đôi bên nên hợp pháp. Nay bà T khởi kiện, các bên tranh chấp, đề nghị Tòa án giải quyết theo luật định.

Tại phiên tòa bà T tự nguyện hoàn trả cho bà Th số tiền 110.800.000 đồng (gốc là 100.000.000 đồng + 10.800.000 đồng lãi); bà Th chấp nhận và đã giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ885052 (bản gốc) cho bà T.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Từ thời điểm Tòa án thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy trình tố tụng; việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng LĐ có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng; căn cứ vào Điều 227, 228 đề nghị xét xử theo

luật định. Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn; về giải quyết hậu quả của hợp đồng, các bên đã hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên cần ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

1] Về tố tụng: Bà Trần Thị T khởi kiện bà Nguyễn Thị Thanh Th yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2022, để trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ885052 cho bà; bà có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền vay 100.000.000 đồng cùng lãi suất theo luật định; căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35 và khoản 1 Điều 39 BLTTDS vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Xuất phát từ yêu cầu khởi kiện của bà T nên xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2] Về nội dung: Vào ngày 28/02/2022 bà Trần Thị T có vay của bà Nguyễn Thị Thanh Th số tiền 100.000.000 đồng, theo đó bà T viết giấy mượn tiền giao cho bà Th giữ với nội dung “*có mượn của chị Th số tiền 100.000.000 đồng, có thể chấp số đỏ BQ885052 ở phường An P để làm tin, nếu trong vòng 3 tháng không hoàn trả chị Th có quyền sang tên*”, và bà T cũng lưu giữ một giấy mượn tiền với nội dung “*có cho bà T mượn 100.000.000 đồng, tôi có nhận chuyển nhượng đất, sau ba tháng chị T không trả tôi có quyền sang tên*”. Cùng ngày, hai bên thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển nhượng thửa đất số 114, tờ bản đồ 36 tại khối phố Phú P, phường An P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ885052 ngày 31/12/2013 đứng tên bà Trần Thị T cho bà Nguyễn Thị Thanh Th. Căn cứ vào giấy mượn tiền của bà T và giấy viết của bà Th đã thể hiện hai bên đã xác lập hợp đồng vay tài sản với số tiền 100.000.000 đồng, nên việc vay mượn giữa hai bên là thực tế.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2022 giữa bà T và bà Th, hai bên tự nguyện ký kết tại Văn phòng Công chứng LĐ, thể hiện ý chí tự nguyện của các bên, tuy nhiên qua lời khai của bà T và bà Th cũng như tại giấy mượn tiền do bà T viết mà bà Th lưu giữ “*có thể chấp số đỏ BQ885052 ở phường An P để làm tin*” đã thể hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2022 mục đích làm tin, bảo đảm cho việc bà T thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay đúng cam kết, tuy nhiên việc thế chấp này không đúng luật định cũng như bản chất của hợp đồng không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà là một giao dịch giả tạo che dấu cho một giao dịch khác. Do đó cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2022 đã được ký kết giữa bà T và bà Th là vô hiệu, hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Tại phiên tòa bà Th đã giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc BQ885052 cho bà T; bà T đã giao trả khoản tiền 110.800.000 đồng cho bà Th, hai bên đã giải quyết xong hậu quả của hợp đồng, các bên cũng không yêu cầu gì, nên HĐXX không xem xét. Từ nhận định trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Thanh Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 39, 147, 227, 228, 235 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 116, 120, 131, 385 và Điều 386 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 114, tờ bản đồ 36 tại khối phố Phú P, phường An P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ885052 ngày 31/12/2013 giữa bà Trần Thị T và bà Nguyễn Thị Thanh Th, do Văn phòng Công chứng LD công chứng số 383 ngày 28/02/2022 là vô hiệu.

2. Án phí: Bà Nguyễn Thị Thanh Th phải chịu là 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009747 ngày 28/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (30/9/2022); riêng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, thời hạn trên được tính kể từ ngày được Tòa án tổng đạt hợp lệ bản sao bản án.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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:

- VKSND Tam Kỳ;
- Tòa án tỉnh, VKSND tỉnh;
- Chi cục THADS Tam Kỳ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Ánh Nguyệt

