TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ CAI LẬY** TỈNH TIỀN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 108/2018/DS-ST
Ngày: 27/11/2018
V/V tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hủy giấy chứng nhận QSDĐ); yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự (yêu cầu giao nhà và đất); yêu cầu công nhận biên bản họp mặt gia đình; yêu cầu hủy văn bản phân chia tài sản thừa kế.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ CAI LẬY-TỈNH TIỀN GIANG

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

- Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Ông **Phan Thanh Sơn**.

- Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Nguyễn Thị Thúy Vân**.
2. Bà **Trần Thị Tuyết Mai**.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Ngô Lê Quế Thanh** - Cán bộ TAND thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Liễu** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23, 27 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 11/2018/TLST- DS ngày 02 tháng 02 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự (yêu cầu giao nhà và đất); yêu cầu công nhận biên bản họp mặt gia đình; yêu cầu hủy văn bản phân chia tài sản thừa kế" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 108/2018/QĐXXST- DS ngày 24 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự.

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà **Trần Thị L**, sinh năm 1954.

Địa chỉ: C5, Bến M, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Ông **Trần Minh Q**, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện P, tỉnh Tiền Giang.

1.3. Ông **Trần Ngọc S**, sinh năm 1959. h

Địa chỉ: Số 01, đường G, khu phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

1.4. Ông **Trần Văn Đ,** sinh năm 1961.

Địa chỉ: Số 04, đường G, khu phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

1.5. Bà **Trần Thị Kim H**, sinh năm 1963. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 03, khu phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

1.6. Bà **Trần Thị Lệ Th**, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số 8, Phạm Viết C, phường N, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.7. Ông **Trần Thanh D**, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số 07, ấp M, xã Đ, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Bà Trần Thị Kim H, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 03, khu phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Tiền Giang và ông Trần Văn Đ; địa chỉ: Số 04, đường G, khu phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Tiền Giang là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Trần Thị L, Trần Minh Q, Trần Ngọc S, Trần Thị Lệ Th, Trần Thanh D "Văn bản ủy quyền ngày 04 tháng 01 năm 2016".

Bà Trần Thị Kim H, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 03, khu phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Tiền Giang là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Văn Đ (Văn bản ủy quyền ngày 17 tháng 10 năm 2016). (Có mặt)

** Người bảo về quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Trần Thị Kim H*: Ông **Nguyễn văn G** là Tư vấn viên**,** Hội luật gia tỉnh Tiền Giang (Có mặt);

Địa chỉ: Số 06, Rạch Gầm Phường 1, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Bà **Trần Thị Kim X**, sinh năm 1965. (Có mặt);

Địa chỉ: Số 04, đường G, khu phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Lê Cẩm Ch**, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số 06, đường N, khu phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1966; địa chỉ: Số 06, đường N, khu phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Tiền Giang là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Cẩm Ch "Văn bản ủy quyền ngày 09 tháng 02 năm 2018". (Có mặt)

3.1. Ông **Nguyễn văn G**, sinh năm 1961. (Có đơn xin vắng mặt)

3. 2. Anh **Nguyễn Thế A**, sinh năm 1985. (Có mặt)

3.3. Chị **Nguyễn Anh Th**, sinh năm 1987. (Có đơn xin vắng mặt)

3.4. Anh **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1990. (Có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 04, đường G, khu phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

3.5. Ông **Trần Văn Đ**, sinh năm 1961. (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 04, đường N, khu phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Tiền Giang;

3.6. Ông **Phan Ngọc C**, sinh năm 1959. (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã B, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

3.7. **UBND thị xã C, tỉnh Tiền Giang**.

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

Đại diện theo pháp luật: Ông **Hà Thanh H** – Chủ tịch UBND thị xã C.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Tấn K** – Phó Chủ tịch UBND thị xã C. (Có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện ngày 23/11/2016, tại lời khai trong các biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị Kim H, bà Trần Thị L, Trần Thị Lệ Th, ông Trần Minh Q, ông Trần Ngọc S, ông Trần Văn Đ, ông Trần Thanh D; bà H cũng là đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn trình bày: Cha bà tên Trần Văn B, sinh năm 1928 (chết ngày 27/01/2003), mẹ tên Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1930 (chết ngày 03/02/2008), Cụ B và cựu Nhiên có 08 người con gồm: Trần Thị L, Trần Minh Q, Trần Ngọc S, Trần Văn Đ, Trần Thị Kim H, Trần Thị Kim X, Trần Thị Lệ Th, Trần Thanh D và 01 người con nuôi tên Phan Ngọc C. Cụ B và cụ Nh chết có để lại tài sản là căn nhà và đất tọa lạc tại Số 04, đường G, khu phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Tiền Giang nhưng không có lập di chúc cho ai. Ngày 21/6/2004, những người trong hàng thừa kế họp thống nhất với nhau giao căn nhà và đất nói trên cho bà Trần Thị Kim X với điều kiện ở và nuôi cụ Nh nhưng không được bán kể cả sau này khi cụ Nh chết vì đây là nhà thờ. Đến ngày 21/6/2007 những người trong hàng thừa kế tiếp tục làm văn bản phân chia tài sản thừa kế và giao căn nhà và đất nói trên cho bà Trần Thị Kim X để bà X đứng tên nhưng đây là tài sản chung chưa chia; bà X tự đi đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số "H" 05942 cấp ngày 28/8/2007 do UBND huyện Cai Lậy cấp đứng tên bà Trần Thị Kim X nhưng không báo cho những người trong hàng thừa kế biết. Sau đó anh em trong gia đình phát hiện bà X đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho phía ông Lê Cẩm Ch, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Lê Cẩm Ch với bà Trần Thị Kim X và ông Nguyễn văn G lập ngày 21/12/2012 có công chứng, chứng thực; bà X chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có hỏi ý kiến các anh chị em trong gia đình như biên bản họp gia đình ngày 21/6/2004, cho nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là không hợp pháp. Ngoài ra bà X nói là có vay tiền của ông Ch chứ không có chuyển nhượng đất và nhà cho ông Ch, hợp đồng chuyển nhượng đất chỉ là hợp đồng giả cách để đảm bảo nghĩa vụ thực hiện hợp đồng vay. Nay yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/12/2012 được giao kết giữa bà Trần Thị Kim X, ông Nguyễn văn G với ông Lê Cẩm Ch và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số GCN: CH02332 cấp ngày 18/9/2013 do UBND huyện Cai Lậy cấp đứng tên ông Lê Cẩm Ch.

* Tại lời khai trong các biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn bà Trần Thị Kim X trình bày: Vào năm 2012, bà X cần một số tiền khoảng 200.000.000 đồng nên có vay ông Lê Cẩm Ch 200.000.000 đồng; khi giao tiền ông Ch có lập một biên nhận tiền trước rồi đưa cho bà X ký tên vào mà không có đọc nội dung của biên nhận tiền; lãi suất thoả thuận miệng là 4%/tháng, trả lãi hàng tháng, không thoả thuận thời hạn vay. Từ ngày 21/12/2012 đến 18/9/2013, bà X đã trả cho ông

Ch được 8 tháng tiền lãi, mỗi tháng 8.000.000 đồng. Sau đó, hai bên thoả thuận đăng lãi suất giảm còn 2%/tháng bà X đã đóng được 4 tháng lãi, mỗi tháng 4.000.000 đồng thì ngưng không đóng lãi cho đến nay. Khi trả lãi, bà X và ông Ch không có lập biên nhận. Ông Ch cho vay nhưng ông Ch cho rằng hình thức cho vay hiện tại là phải làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên chị có lập một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Ch vào ngày 21/12/2012 nhưng đây chỉ là hợp đồng giả cách để đảm bảo nghĩa vụ thực hiện hợp đồng vay, chứ thực chất vợ chồng bà X không có chuyển nhượng nhà và đất cho phía ông Ch như lời trình bày đại diện theo ủy quyền của phía ông Ch. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/12/2012 được giao kết giữa bà Trần Thị Kim X, ông Nguyễn văn G với ông Lê Cẩm Ch là giả cách để đảm bảo nghĩa vụ thực hiện hợp đồng vay của số tiền 200.000.000 đồng; nên bà X có đơn yêu cầu phản tố đối với ông Ch là yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/12/2012 được giao kết giữa bà Trần Thị Kim X, ông Nguyễn văn G với ông Lê Cẩm Ch và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số GCN: CH02332 cấp ngày 18/9/2013 do UBND huyện Cai Lậy cấp đứng tên ông Lê Cẩm Ch. Bà X đồng ý trả cho ông Ch 200.000.000 đồng tiền vốn và lãi suất theo ngân hàng nhưng trừ đi số tiền lãi đã trả.

* Tại lời khai trong các biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Cẩm Ch có đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn D trình bày: Ông Lê Cẩm Ch không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Kim X và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Ngọc C về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/12/2012 được giao kết giữa bà Trần Thị Kim X, ông Nguyễn văn G với ông Lê Cẩm Ch và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số GCN: CH02332 cấp ngày 18/9/2013 do UBND huyện Cai Lậy cấp đứng tên ông Lê Cẩm Ch. Ông Ch vẫn giữ yêu cầu độc lập về việc yêu cầu bà Trần Thị Kim X, ông Nguyễn văn G, ông Trần Văn Đ, anh Nguyễn Thế A, anh Nguyễn Văn H và chị Nguyễn Anh Th phải có nghĩa vụ liên đới giao cho ông Lê Cẩm Ch phần đất tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 27, diện tích 66,10m^2 cùng căn nhà một trệt, một lầu nằm trên phần đất tọa lại tại số 04 đường G, khu phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp số GCN: CH02332 cấp ngày 18/9/2013 do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp đứng tên ông Lê Cẩm Ch; vì đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà chứ không phải là hợp đồng vay tài sản. Nếu Toà án xét xử huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/12/2012 được giao kết giữa ông Lê Cẩm Ch với bà Trần Thị Kim X, ông Nguyễn văn G thì phía ông Ch cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nếu sau này có tranh chấp thì ông Ch khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

* Tại lời khai trong các biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thế A trình bày: Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của phía nguyên đơn, bị đơn.

* Ông Phan Ngọc C vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời khai thể hiện trong hồ sơ như sau: Ông C có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án công nhận biên bản họp mặt gia đình lập ngày 21/6/2004; hủy văn bản phần chia tài sản thừa kế lập ngày 21/6/2007; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số "H" 05942 cấp ngày 28/8/2007 do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy đứng tên bà Trần Thị Kim X; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/12/2012 được giao kết giữa bà Trần Thị Kim X, ông Nguyễn văn G với ông Lê Cẩm Ch và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số GCN: CH02332 cấp ngày 18/9/2013 do UBND huyện Cai Lậy cấp đứng tên ông Lê Cẩm Ch. Ngày 19/10/2018 ông C có đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án công nhận biên bản họp mặt gia đình lập ngày 21/6/2004; hủy văn bản phần chia tài sản thừa kế lập ngày 21/6/2007 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số "H" 05942 cấp ngày 28/8/2007 do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp đứng tên bà Trần Thị Kim X. Ông C chỉ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/12/2012 được giao kết giữa bà Trần Thị Kim X, ông Nguyễn văn G với ông Lê Cẩm Ch và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số GCN: CH02332 cấp ngày 18/9/2013 do UBND huyện Cai Lậy cấp đứng tên ông Lê Cẩm Ch.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thị xã C, tỉnh Tiền Giang vắng mặt tại phiên tòa nhưng có ý kiến thể hiện trong hồ sơ yêu cầu Tòa án căn cứ vào hồ sơ vụ án, các văn bản pháp luật, xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Về phía đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến và cho rằng trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay; Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo pháp luật tố tụng quy định, những người tham gia tố tụng chấp hành tốt về pháp luật nên không có đề nghị gì.

Về ý kiến của phía đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, bị đơn bà Trần Thị Kim X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Ngọc C. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/12/2012 được giao kết giữa bà Trần Thị Kim X, ông Nguyễn văn G với ông Lê Cẩm Ch và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số GCN: CH02332 cấp ngày 18/9/2013 do UBND huyện Cai Lậy cấp đứng tên ông Lê Cẩm Ch.

Bác yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Lê Cẩm Ch có đại diện theo ủy quyền là ông Ông Nguyễn Văn D về việc yêu cầu bà Trần Thị Kim X, ông Nguyễn văn G, ông Trần Văn Đ, anh Nguyễn Thế A, anh Nguyễn Văn H và chị Nguyễn Anh Th phải có nghĩa vụ liên đới giao cho ông Lê Cẩm Ch phần đất tại thửa đất số 129,

tờ bản đồ số 27, diện tích 66,10m^2 cùng căn nhà một trệt, một lầu nằm trên phần đất tọa lạc tại số 04 đường G, khu phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp số GCN: CH02332 cấp ngày 18/9/2013 do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp đứng tên ông Lê Cẩm Ch

Đình chỉ đối với phần yêu cầu của ông Phan Ngọc C về việc yêu cầu công nhận biên bản họp mặt gia đình lập ngày 21/6/2004; hủy văn bản phân chia tài sản thừa kế lập ngày 21/6/2007 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số "H" 05942 cấp ngày 28/8/2007 do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp đứng tên bà Trần Thị Kim X.

Về án phí các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Chứng cứ Tòa án thu thập:

- Biên bản xem xét thẩm định tại chổ và biên bản định giá tài sản ngày 20/4/2016.
- Trích lục bản đồ địa chính khu đất tranh chấp lập ngày 17/7/ 2017.
- Công văn số 404/CNVPĐKĐĐ ngày 15/9/2016 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Cai Lậy kèm theo tài liệu, chứng cứ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Công văn số 215/CNVPĐK ngày 11/4/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Cai Lậy kèm theo tài liệu, chứng cứ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở lời trình bày của các đương sự, các tài liệu chứng cứ được đưa ra xem xét tại phiên tòa. Trên cơ sở kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự (yêu cầu giao nhà và đất); yêu cầu công nhận biên bản họp mặt gia đình; yêu cầu hủy văn bản phân chia tài sản thừa kế.

[2] Về thủ tục tố tụng: Việc vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xét thấy, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng tiến hành xét xử vắng mặt phía người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị Kim H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H, bị đơn bà Trần Thị Kim X, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thế A đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa để triệu tập có mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Ngọc C. Xét thấy, yêu cầu này là không có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ, việc vắng mặt của ông C nhưng Ông C đã có đơn xin xét xử vắng mặt và việc vắng mặt của ông C không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án; nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228, Điều 241 Bộ luật tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vắng mặt phía ông C.

[4] Về yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị Kim H, bà Trần Thị L, Trần Thị Lệ Th, ông Trần Minh Q, ông Trần Ngọc S, ông Trần Văn Đ, ông Trần Thanh D, bà H cũng là đại diện theo ủy quyền các nguyên đơn; bị đơn bà Trần Thị Kim X; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Ngọc C có cùng yêu cầu: yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/12/2012 được giao kết giữa bà Trần Thị Kim X, ông Nguyễn văn G với ông Lê Cẩm Ch và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số GCN: CH02332 cấp ngày 18/9/2013 do UBND huyện Cai Lậy cấp đứng tên ông Lê Cẩm Ch; vì cho rằng nhà và đất những người trong hàng thừa kế chỉ giao cho bà Trần Thị Kim X đứng tên nhưng đây là tài sản chung chưa chia; bà X tự đi đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử sụng đất số "H" 05942 cấp ngày 28/8/2007 do UBND huyện Cai Lậy cấp đứng tên bà Trần Thị Kim X nhưng không báo cho những người trong hàng thừa kế biết và làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Ch. Xét thấy, yêu cầu của phía nguyên đơn, bị đơn bà Trần Thị Kim X, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Ngọc C với những lý do như nói trên là chưa đủ căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ, về trình tự để làm các thủ tục sang tên phần đất thừa kế cho bà Trần Thị Kim X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng như từ bà X chuyển sang cho ông Lê Cẩm Ch đứng tên là đúng theo trình tự thủ tục do pháp luật quy định.

[5] Đối với yêu cầu của các nguyên đơn, bị đơn bà Trần Thị Kim X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Ngọc C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/12/2012 được giao kết giữa bà Trần Thị Kim X, ông Nguyễn văn G với ông Lê Cẩm Ch và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số GCN: CH02332 cấp ngày 18/9/2013 do UBND huyện Cai Lậy cấp đứng tên ông Lê Cẩm Ch; vì cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/12/2012 được giao kết giữa vợ chồng bà X với ông Ch chỉ là hợp đồng giả cách để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ cho hợp đồng vay đối với số tiền mà bà X vay của ông Ch là 200.000.000 đồng vào đầu năm 2012. Xét thấy, yêu cầu với lý do này là có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ, theo bà X cho rằng bà có vay của ông Ch số tiền là 200.000.000 đồng, nên ông Ch buộc bà phải làm giả cách hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo nghĩa vụ thực hiện cho hợp đồng vay. Còn phía đại diện theo ủy quyền của ông Ch cho rằng đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà chứ không phải là hợp đồng giả cách. Nhưng theo biên bản định giá ngày 20/4/2016 của Hội đồng định giá chỉ tính giá đất theo nhà nước quy định là 118.980.000 đồng cộng với giá trị căn nhà và vật kiến trúc khác trên đất là 610.929.419 đồng, tổng cộng là 729.909.419 đồng, cho thấy giá trị căn nhà và đất theo giá của Hội đồng định giá là cao hơn gấp 3,5 lần; còn nếu tính giá đất thực tế chuyển nhượng tại địa phương thì giá trị cao gấp nhiều lần hơn nữa. Đối với căn nhà nếu tính từ thời điểm sang nhượng ngày 21/12/2012 cho đến khi Hội đồng định giá tiến hành định giá vào ngày 20/4/2016 gần 4 năm thì về thực tế giá trị căn nhà sẽ giảm giá trị nhưng theo biên bản định giá chỉ riêng căn nhà có giá trị là 610.929.419 đồng là cao hơn gấp 3 lần so với giá trị mà hai bên sang nhượng; điều này cũng cho thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/12/2012 giữa vợ chồng bà X và ông Ch chỉ là hợp đồng giả cách để đảm bảo

nghĩa vụ thực hiện hợp đồng mà bà X vay của ông Ch với số tiền là 200.000.000 đồng là có cơ sở và phù hợp tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ. Cụ thể, theo nội dung văn bản sao chép đoạn ghi âm trao đổi cuộc nói chuyện giữa ông Lê Cẩm Ch, ông Lê Văn Út M với bà Trần Thị Kim X tại nhà của bà X do bà X ghi âm sao chép thành văn bản cung cấp (Bút lục từ 519 đến 529). Đối với văn bản này Tòa án có tống đạt cho phía ông Lê Cẩm Ch và Tòa án cũng đã tiến hành đối chất đối với nội dung trong văn bản thì phía ông Ch cũng thừa nhận nội dung trong đoạn ghi âm mà bà X ghi lại là đúng, nhưng thực chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà chứ không phải là hợp đồng vay, còn nội dung thỏa thuận về lãi là lãi vay của số tiền vay 20.000.000 đồng riêng và số tiền thuê nhà. Nhưng theo nội dung trong văn bản mà bà X sao chép từ đĩa ghi âm ra mà ông Ch thừa nhận nội dung là đúng thì trong nội dung của văn bản này thể hiện có số tiền mà bà X vay của ông Ch 200.000.000 đồng và lãi của số tiền 200.000.000 đồng, cũng như việc mua bán nhà và đất chỉ là giả cách để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ đối với số tiền vay 200.000.000 đồng, điển hình thể hiện qua một số câu nói trong nội dung trong văn bản như sau: Ông Lê Văn Út M nói "Cũng như hai trăm triệu của chị, chị hứa mỗi tháng đóng lời cho anh 4 triệu…"; ông Lê Cẩm Ch nói " Bây giờ nếu trường hợp vầy thì có một cách… bây giờ để hợp thức hóa cho nó dễ thì chị với ổng trở ra phòng công chứng, ký cái hợp đồng thuê nhà… là mỗi tháng tôi cho chị thuê 4 triệu… thời hạn 01 năm… trong 01 năm đó chị tự động chị bán…bây giờ chị đưa tôi bước này tôi rối rồi tôi phải làm thêm cách này…" , "Mà tôi nói thiệt với chị cái nhà chị tôi không cần lấy. Giờ tôi đưa vô Ngân hàng tôi cầm 400 triệu, tôi lấy 400 triệu đó mà tôi không đóng lãi đó, tới đó nó tới nó lấy căn nhà của chị…", "Giờ từ đây về sau chị bán nhà cho ai chị cũng phải nhờ tôi ký hà…chị bán 700 đúng không, ba mặt làm chứng…ví dụ của tôi 300 phải không… tôi lấy 300…", "Bao nhiêu tháng chị bán được… chị nhắm chị lo nổi không chứ giờ bà ngồi bà nói kiểu đó tôi cũng phải lo…", "Vậy là mỗi tháng chị mỗi đưa phải không… giờ con đường này là con đường cuối luôn… còn chị muốn bán bao nhiêu là quyền của chị…tôi ra tôi ký thôi, giá là của chị…", "Ừ. Ví dụ chị bán được 600, 700 triệu, tôi ra tôi ký, để tôi rút cái tiền của tôi thôi. Còn phần còn lại là của vợ chồng chị. Chị thấy tôi có cần cái tài sản của chị không?", " Chị nói vậy là chị bậy. Ra tòa là chị thua. Chị có ký không? Chị có lăn tay không? Ngay từ đầu tôi có nói với chị là chị đóng lãi không nổi là tôi sang tên không?". Với những câu nói của ông Ch thể hiện trong nội dung văn bản do bà X ghi âm lại, cho thấy rõ phía bà X làm hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho ông Ch là chỉ làm giả cách để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ đối với số tiền vay là 200.000.000 đồng, chứ không phải là hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất thực sự. Bởi lẽ, nếu như nhà và đất vợ chồng bà X thật sự sang nhượng cho ông Ch chứ không phải là hợp đồng giả cách thì trong cuộc trao đổi nói chuyện giữa hai bên ông Ch không thể nào nói những lời nói như nội dung đã được dẫn chiếu trên và nếu là hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất là thực sự, không phải là giả cách thì tại sao từ khi lập hợp đồng từ ngày 21/12/2012 và ông Ch đã giao đủ tiền cho bà X, nhưng nhà và đất bà X không giao cho ông Ch mà ông Ch không hề có động thái tranh chấp gì về việc bà X không giao nhà và đất; cho đến khi phía anh em trong gia đình của bà X đứng ra khởi kiện tranh chấp nhà và đất thì ông Ch mới có đơn yêu cầu độc lập để yêu cầu phía gia đình bà X

phải giao nhà và đất. Do xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/12/2012 chỉ là giả cách để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của số tiền bà X vay của ông Ch là 200.000.000 đồng nên vô hiệu cần phải hủy hợp đồng và do vụ án nói trên được Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy thụ lý trước ngày 01/7/2016; nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc Hội về thi hành Luật tố tụng hành chính năm 2015 để xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Từ những tài liệu, chứng cứ như phân tích trên Hội đồng xét xử đã có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu của phía nguyên đơn, bị đơn bà Trần Thị Kim X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Ngọc C về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/12/2012 được giao kết giữa bà Trần Thị Kim X, ông Nguyễn văn G với ông Lê Cẩm Ch và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số GCN: CH02332 cấp ngày 18/9/2013 do UBND huyện Cai Lậy cấp đứng tên ông Lê Cẩm Ch.

[6] Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Lê Cẩm Ch về việc yêu cầu bà Trần Thị Kim X, ông Nguyễn văn G, ông Trần Văn Đ, anh Nguyễn Thế A, anh Nguyễn Văn H và chị Nguyễn Anh Th có nghĩa vụ liên đới giao phần đất tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 27, diện tích 66,10m^2 cùng căn nhà một trệt, một lầu nằm trên phần đất tọa lạc tại số 04 đường G, khu phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp số GCN: CH02332 cấp ngày 18/9/2013 do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp đứng tên ông Lê Cẩm Ch. Xét yêu cầu này của ông Ch là không có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ, do Hội đồng xét xử đã xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là hợp đồng hợp đồng giả cách để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ cho hợp đồng vay nên Hội đồng xét xử đã xem xét và hủy hợp đồng. Riêng đối với căn nhà trên đất theo biên nhận tiền ngày 21/12/2012 có ghi nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền trên đất là ngôi nhà một trệt, một lầu. Xét thấy, nội dung mà hai bên thỏa thuận thể hiện trong biên nhận này cũng là giả cách để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ cho hợp đồng vay. Hơn nữa, nếu nội dung trong biên nhận nhận tiền hai bên có thỏa thuận về việc mua bán nhà với nhau thì tại thời điểm thỏa thuận việc mua bán nhà phía bà X, ông Giảo chưa có giấy chứng nhận theo quy định pháp luật; chưa phải là chủ sở hữu đối với căn nhà; không ghi cụ thể thời gian giao nhận nhà và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng; hai bên chỉ làm biên nhận có nội dung thể hiện việc mua bán nhưng không có làm hợp đồng cụ thể và không có công chứng, chứng thực…là chưa phù hợp với quy định tại các điều 118, 119, 120, 121, 122 Luật nhà ở nên cũng được xem là vô hiệu. Cho nên, yêu cầu của ông Ch về việc yêu cầu giao nhà và đất là không có cở sở để chấp nhận.

[7] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/12/2012 được giao kết giữa bà Trần Thị Kim X, ông Nguyễn văn G với ông Lê Cẩm Ch là giả cách nên đã hủy hợp đồng, nhưng phía đại diện theo ủy quyền của ông Ch tại phiên tòa hôm nay có ý kiến, nếu Tòa án xét xử hủy hợp đồng thì phía ông Ch không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng và nếu sau này có tranh chấp thì

ông Ch sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác. Xét thấy, tại các buổi hòa giải và tại phiên tòa Tòa án hôm nay, Hội đồng xét xử có giải thích cho phía đại diện ủy quyền của ông Ch, nếu như Hội đồng xét xử xem xét hủy hợp đồng thì phía ông Ch có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng hay không, nhưng phía đại diện theo ủy quyền của ông Ch cũng không yêu cầu. Xét về hậu quả của hợp đồng là số tiền 200.000.000 đồng, nhưng số tiền này đã được xác định là số tiền vay và phía ông Ch không yêu cầu giải quyyết trong vụ kiện này, nếu sau này phía ông Ch có tranh chấp với bà X thì được quyền làm đơn khởi kiện bằng một vụ kiện khác khi có đơn yêu cầu.

[8] Đối với ông Phan Ngọc C vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn gởi cho Tòa án xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án công nhận biên bản họp mặt gia đình lập ngày 21/6/2004; hủy văn bản phần chia tài sản thừa kế lập ngày 21/6/2007 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số "H" 05942 cấp ngày 28/8/2007 do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy đứng tên bà Trần Thị Kim X. Xét thấy, việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của phía ông C là hoàn toàn tự nguyện phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và phù hợp quy định pháp luật nên cần ghi nhận và đình chỉ đối với phần rút yêu cầu của ông C.

[9] Về án phí*:* Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn bà Trần Thị Kim X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Ngọc C nên ông Lê Cẩm Ch phải chịu 200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu hủy hợp đồng, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và 200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu độc lập của ông Ch không được chấp nhận; tổng cộng ông Ch phải chịu là 400.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

[10] Xét ý kiến và đề nghị của phía đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang là có cơ sở và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận đề nghị của phía đại diện Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 4 Điều 34, 217, 218, khoản 1 Điều 228, 241,271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 129, 136, 137, 688, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 105, 106, 136 Luật đất đai năm 2003; các điều 118, 119, 120, 121, 122 Luật nhà ở; khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc Hội về thi hành Luật tố tụng hành chính năm 2015; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử

1. Về dân sự: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, bị đơn bà Trần Thị Kim X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Ngọc C.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/12/2012 được giao kết giữa bà Trần Thị Kim X, ông Nguyễn văn G với ông Lê Cẩm Ch và hủy

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số GCN: CH02332 cấp ngày 18/9/2013 do UBND huyện Cai Lậy cấp đứng tên ông Lê Cẩm Ch.

Bác yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Lê Cẩm Ch có đại diện theo ủy quyền là ông Ông Nguyễn Văn D về việc yêu cầu bà Trần Thị Kim X, ông Nguyễn văn G, ông Trần Văn Đ, anh Nguyễn Thế A, anh Nguyễn Văn H và chị Nguyễn Anh Th phải có nghĩa vụ liên đới giao cho ông Lê Cẩm Ch phần đất tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 27, diện tích 66,10m^2 cùng căn nhà một trệt, một lầu nằm trên phần đất tọa lạc tại số 04 đường G, khu phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp số GCN: CH02332 cấp ngày 18/9/2013 do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp đứng tên ông Lê Cẩm Ch

Đình chỉ đối với phần yêu cầu của ông Phan Ngọc C về việc yêu cầu công nhận biên bản họp mặt gia đình lập ngày 21/6/2004; hủy văn bản phân chia tài sản thừa kế lập ngày 21/6/2007 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số "H" 05942 cấp ngày 28/8/2007 do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp đứng tên bà Trần Thị Kim X.

Ông Phan Ngọc C có quyền khởi kiện lại các nội dung đã rút yêu cầu theo thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định.

2. Về án phí:

Buộc ông Lê Cẩm Ch phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 400.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông Ch đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 02257 ngày 23/02/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Cai Lậy; nên ông Ch còn phải nộp tiếp 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà Trần Thị Kim H, bà Trần Thị L, Trần Thị Lệ Th, ông Trần Minh Q, ông Trần Ngọc S, ông Trần Văn Đ, ông Trần Thanh D 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 02198 ngày 04 tháng 01 năm 2016 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001483 ngày 13 tháng 04 năm 2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Cai Lậy.

Hoàn lại cho bà Trần Thị Kim X 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà X đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000099 ngày 25 tháng 7 năm 2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Cai Lậy.

Hoàn lại cho ông Phan Ngọc C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông C đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001482 ngày 13 tháng 4 năm 2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Cai Lậy.

3. Về quyền kháng cáo:

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

Án tuyên vào lúc 14 giờ 15 phút ngày 27/11/2018 có mặt các đương sự như ngày khai mạc phiên tòa.

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.

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

(Đã ký)

Phan Thanh Sơn

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND thị xã Cai Lậy;
- Chi cục THADS thị xã Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.