

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẾN TRE
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 70/2018/DS-ST

Ngày: 27/8/2018

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẾN TRE, TỈNH BẾN TRE**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh L.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Hưng

2. Ông Trần Văn Hổ

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Phạm Đình Thảo – cán bộ Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Huỳnh Thị Ngọc Diệp – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 23 và 27 tháng 8 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 212/2017/TLST-DS ngày 14 tháng 7 năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 56a/2018/QĐST-DS ngày 14 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1966

Ông Nguyễn Quốc C, sinh năm 1988

Trú tại: khu phố 3, phường P, thành phố B, tỉnh T.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Trường G, sinh năm 1980

Trú tại: 59, đường 30/4 phường 3, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Luật sư Nguyễn Văn T – Đoàn luật sư tỉnh Bến Tre.

Bị đơn: Tô Thị Cẩm H, sinh năm 1960

Trú tại: khu phố 4, phường 8, thành phố B, tỉnh T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Nguyễn Thanh L, sinh năm 1971.

Trú tại: khu phố 4, phường 8, thành phố B, tỉnh T.

- Lê Hoàng Tân V, sinh năm 1977.

Trú tại: ấp 3, xã N, thành phố B, tỉnh T.

6. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh T.

Địa chỉ: phường 4, thành phố B, tỉnh T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Thành T – Chủ tịch UBND thành phố B, tỉnh T.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh T:

Ông Nguyễn Quốc K – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B, tỉnh T (văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 5 năm 2016 văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 23/8/2018).

NHẬN THẤY:

Theo đơn khởi kiện ngày 21/3/2015, bản tự khai, các tài liệu chứng cứ cung cấp cho Tòa án và tại phiên tòa, các đồng nguyên đơn ủy quyền ông Nguyễn Trường G trình bày:

Do quan hệ quen biết ông Lê Hoàng Tân V là con của sui gia bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Quốc E, vào năm 2010 ông V có hỏi mượn vợ chồng bà L, ông E giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 106, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại số A, khu phố 3, phường P, thành phố B, tỉnh T mục đích để thế chấp vay tiền lấy vốn làm ăn, thời hạn mượn ông V cam kết sau một năm sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông E bà L. Do ông V hỏi mượn sổ vay tiền làm ăn nên vợ chồng ông E bà L tin lời nên khi ông V yêu cầu vợ chồng ông E bà L đến phòng công chứng để ký tên vay tiền thì vợ chồng ông E bà L đã nghe theo lời ông V và có đến phòng công chứng ký tên giao dịch để giúp đỡ ông V có vốn làm ăn. Vợ chồng ông E bà L đến phòng công chứng chỉ biết ký tên nhưng không biết đó là hợp đồng chuyển nhượng vì theo lời của ông V thì vợ chồng E bà chỉ ký để người cho ông V vay tiền tin tưởng cho vay.

Bà L ông E hoàn toàn không biết việc ký hợp đồng công chứng là có thật vì theo sự cam kết của ông V với vợ chồng ông E đây chỉ là hợp đồng giả, ký để làm tin hoàn toàn không có việc chuyển nhượng đất, do chữ nghĩa không nhiều bà L, ông E chỉ viết được họ tên bà còn việc đọc chữ bà hoàn toàn không biết đọc, biết viết nên hợp đồng thể hiện nội dung gì bà cũng không biết, bà cũng không biết mặt bà Tô Thị Cẩm H và ông Nguyễn Thanh L là ai, vợ chồng E bà chỉ làm theo sự yêu cầu giúp đỡ của ông V, vợ chồng E bà hoàn toàn không nhận được lợi ích gì từ việc ký hợp đồng tại phòng công chứng. Sau khi ký hợp đồng gia đình bà L vẫn tiếp tục quản lý sử dụng phần đất này cho đến nay.

Sau một năm là đến hạn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như lời ông V cam kết nhưng ông V không thực hiện. Bà L đã nhiều lần yêu cầu ông V trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến ngày 25/3/2012 ông V đã viết cả giấy cam kết nhưng ông không thực hiện việc giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do công việc bận rộn nên vợ chồng ông E bà L cũng không thưa kiện hay thúc giục ông V trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng vào thời điểm đó ông V bỏ đi nên vợ chồng ông E bà L cũng không biết tìm ở đâu.

Đến năm 2014 khi cơ quan thi hành án tiến hành kê biên tài sản để thi hành án cho ông Nguyễn Thanh L thì vợ chồng E bà L mới biết phần đất của gia đình bà đã bị chuyển nhượng cho người khác.

Bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Quốc E đã thực hiện quyền khiếu nại tại Cơ quan cảnh sát điều tra công an thành phố B, tỉnh T. Qua làm việc tại phòng cảnh sát điều tra công an Thành phố B, bà L và ông E được biết là phần đất của ông bà hiện do ông Nguyễn Thanh L đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông L đã chủ động đưa vào thi hành án để thanh toán nợ. Sự việc diễn ra như thế nào từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông E bà L sang ông Nguyễn Thanh L thì vợ chồng ông E bà L không rõ.

Hiện tại phần căn nhà và đất này do bà L và ông Nguyễn Quốc C là con trai bà L ông E đang quản lý sử dụng, ông E mất năm 2016 và trên thực tế là gia đình bà L sử dụng ổn định không có việc chuyển nhượng đất.

Bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Quốc C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Quốc E với bà Tô Thị Cẩm H vì theo lời ông V cam kết với vợ chồng ông E bà là ký để vay tiền, để đảm bảo làm tin không phải ý chí thực hiện việc chuyển nhượng phần đất và căn nhà trên đất của gia đình bà L việc vợ chồng ông E bà ký hợp đồng là do bị ông V lừa dối.

Do hợp đồng của vợ chồng E bà và bà H là không có thật nên việc bà H chuyển nhượng phần đất do vợ chồng E bà đang quản lý sử dụng cho ông Nguyễn Thanh L là hoàn toàn không hợp pháp. Trên thực tế vợ chồng E bà hoàn toàn không hay biết tài sản của mình bị chuyển nhượng cho người khác. Bà L, ông C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tô Thị Cẩm H và ông Nguyễn Thanh L. Giao trả quyền sử dụng đất lại cho gia đình bà.

Do các giao dịch trên là do ông Lê Hoàng Tân V và ông Nguyễn Thanh L thực hiện các bên tự chịu trách nhiệm với nhau bà L, ông C không có ý kiến.

Bà L ông C đồng ý với kết quả đo đạc ngày 23/11/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B, tỉnh T và kết quả định giá ngày 09/10/2017 của Hội đồng định giá thành phố B.

Ngoài ra bà L, ông C không có yêu cầu gì khác.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn luật sư Nguyễn Văn T trình bày:

Theo lời trình bày của nguyên đơn và các chứng cứ là lời khai tại cơ quan cảnh sát điều tra thành phố Bến Tre, thể hiện bà L, ông E hoàn toàn không có ý chí chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phần đất thuộc thửa 106, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại số A, khu phố 3, phường P, thành phố B, tỉnh T việc ký hợp đồng cho bà Tô Thị Cẩm H, trên đất có một căn nhà do gia đình bà L quản lý sử dụng từ khi được cha mẹ cho đến khi xảy ra tranh chấp. Ông V đã có hành vi lừa dối vợ chồng E bà L để ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H, bà L và ông E đã ký hợp đồng trên sự tin tưởng lời hứa của ông V nên mới ký hợp đồng, hoàn toàn không biết sự việc chuyển nhượng. Xét về bản chất của một hợp đồng chuyển nhượng đất thì phải có sự tự nguyện của bên bán và bên mua. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/4/2010 giữa vợ chồng E bà L và bà H hoàn toàn không có tiếp cận với nhau, không có sự bàn bạc và thỏa thuận mua bán cũng theo lời thừa nhận của ông V và ông L tại cơ quan cảnh sát điều tra công an thành phố thì việc chuyển nhượng phần đất thửa 106, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại số A, khu phố

3, phường P, thành phố B, tỉnh T là do ông V và ông L thực hiện. Do hợp đồng chuyển nhượng của bà L và bà H đã được ký kết do ông V lừa dối bà L, căn cứ Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2005 đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Quốc E với bà Tô Thị Cẩm H lập ngày 12/4/2010, do hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/4/2010 là vô hiệu nên việc phát sinh hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Tô Cẩm H cũng không đúng pháp luật đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2011 giữa bà Tô Thị Cẩm H và ông Nguyễn Thanh L, giao trả quyền sử dụng đất cho gia đình bà L.

Bị đơn bà Tô Thị Cẩm H: Vắng mặt trong quá trình tố tụng nên không có lời trình bày cũng như không có yêu cầu phản tố.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Lê Hoàng Tân V trình bày: Năm 2010 do có nhu cầu về vốn làm ăn ông có vay của ông Nguyễn Thanh L số tiền 50.000.000 đồng nhưng với điều kiện là phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp cho ông L. Do quan hệ quen biết vợ chồng E bà L có giúp đỡ ông cho ông mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp bảo đảm cho ông Nguyễn Thanh L để vay số tiền trên. Thỏa thuận giữa ông và ông L như sau: Ông Nguyễn Thanh L cho ông V vay số tiền 50.000.000 đồng lãi suất 10%, để đảm bảo ông V trả nợ thì phải có sổ đỏ thế chấp và cam kết với nhau là chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng không chuyển sổ, thỏa thuận này ông cũng có trình bày với vợ chồng E bà L là làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng thực chất là hợp đồng vay. Bà L và ông E đã đồng ý cho mượn sổ để vay tiền và cũng biết việc chuyển nhượng là giả và trên thực tế thì những trường hợp vay thế sổ như thế này rất nhiều. Bà L và ông E đồng ý đến phòng công chứng ký hợp đồng để ông V nhận tiền, vợ chồng E bà L ký chuyển nhượng theo thỏa thuận ký với bà Tô Thị Cẩm H, hai bên chỉ ký trên hợp đồng ông L đã chuẩn bị sẵn, ông và vợ chồng E bà L hoàn toàn không biết bà H là ai và quan hệ như thế nào với ông L, trên ý chỉ là cho ông V mượn sổ vay tiền hoàn toàn không biết việc ký chuyển nhượng là bán nhà và đất.

Sau khi ký hợp đồng ông V là người trực tiếp nhận các khoản tiền từ ông L cụ thể ký hợp đồng xong ra quán cà phê cạnh phòng công chứng giao 20.000.000 đồng, ngày 17/5/2010 ông L đưa tiếp 10.000.000 đồng, ngày 24/5/2010 đưa tiếp 10.000.000 đồng và lần cuối cùng đưa tiếp 10.000.000 đồng, thỏa thuận là cho vay 50.000.000 đồng nhưng ông L không đưa tiền một lần mà đưa thành nhiều lần như vậy. Ông V đóng lãi được 4 hay 5 tháng ông không nhớ rõ nhưng sau đó ông tìm ông L để trả tiền lấy lại sổ đỏ trả cho vợ chồng ông E bà L nhưng ông không liên lạc được với ông L.

Sự việc kéo dài cho đến khi ông biết mình bị tố cáo lừa đảo tại cơ quan cảnh sát điều tra công an thành phố Bến Tre, đến giai đoạn này thì ông có một lần tiếp xúc được với ông L trong các buổi làm việc và đối chất nhưng ông L không thừa nhận là có cho ông V vay tiền mà chỉ có nhờ ông V giới thiệu mua

phần đất của vợ chồng ông E bà L, ông mua dùm bà H là người bà con của ông L nhưng sau đó bà H bị bệnh nên chuyển nhượng sang cho ông L.

Ông V thừa nhận ông có mượn sổ đỏ của gia đình bà L để vay tiền của ông Nguyễn Thanh L nhưng ông không lừa dối bà L với ý định gạt bà L bán đất để lấy tiền, mà chỉ thế chấp sổ của bà L với hình thức làm hợp đồng chuyển nhượng, hình thức này là do ông L đề nghị thực hiện mới cho vay tiền mỗi lần nhận tiền ông L đều bắt ông ký phía sau hợp đồng viết tay mà hai bên đã lập. Vì ông L vi phạm thỏa thuận là không tạo điều kiện để ông trả tiền và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả cho vợ chồng E bà L. Gia đình bà L yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa bà L, bà H và giữa bà H với ông L là hoàn toàn đúng vì ông không có quyền gì để bán đất của gia đình bà L. Ông V đồng ý nhận trách nhiệm trả số nợ vay 50.000.000 đồng cho ông L và tiền lãi 1%/ 1 tháng trong thời hạn là 7 năm, ông yêu cầu ông L trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà L.

Tuy ông không có dự các lần Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ như đo đạc, định giá nhưng ông đồng ý với kết quả đo đạc định giá mà Tòa án đã thực hiện.

Ngoài ra ông V không có ý kiến gì thêm.

Ông Nguyễn Thanh L: Vắng mặt trong quá trình tố tụng nên không có lời trình bày cũng như không có yêu cầu độc lập.

UBND thành phố B: có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên không có lời trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre phát biểu quan điểm:

- Ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng: về cơ bản vụ án đã được tiến hành đúng theo trình tự pháp luật qui định đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Quốc E với bà Tô Thị Cẩm H lập ngày 12/4/2010 với lý do hợp đồng bị lừa dối và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tô Thị Cẩm H với ông Nguyễn Thanh L với lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Tô thị Cẩm H không có hiệu lực do hợp đồng với bà L vô hiệu từ đó dẫn đến hợp đồng giữa bà H và ông L cũng vô hiệu.

XÉT THẤY:

[1]*Về quan hệ tranh chấp:* Theo đơn khởi kiện ngày 21/3/2015 của bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Quốc C cho rằng vào năm 2010 bà có cho người quen là ông Lê Hoàng Tân V mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền làm ăn nhưng đến năm 2014 bà được biết là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

và căn nhà trên đất của bà bị kê biên thi hành án, bà L, ông C khởi kiện yêu cầu Tòa hủy các hợp đồng chuyển nhượng của các bên liên quan đến phần đất và căn nhà mà gia đình bà đang quản lý sử dụng, yêu cầu của bà L, ông C là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Tòa án xem xét giải quyết theo qui định tại Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005 .

[2] *Về tố tụng* :Theo biên bản xác minh ngày 25/7/2017 thì tại thời điểm bà L, ông C khởi kiện, bị đơn bà Tô Thị Cẩm H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh L không có mặt ở địa phương. Hội đồng xét thấy, bà H, đã ghi rõ địa chỉ nơi cư trú của mình khi thực hiện giao dịch với bà L, ông Nguyễn Thanh L đã ghi rõ địa chỉ của mình khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng của ông với bà H trong các hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/4/2010 và ngày 05/5/2011 và tại cơ quan cảnh sát điều tra công an thành phố thì vào khoảng tháng 10/2016 ông Nguyễn Thanh L và bà Tô Thị Cẩm H có đến cung cấp lời khai tại phòng cảnh sát điều tra, có cơ sở khẳng định bà H, ông L biết việc giao dịch phần đất tại thửa 106, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại số số A, khu phố 3, phường P, thành phố B, tỉnh T là có tranh chấp nhưng ông L, bà H không đến Tòa án theo các lần Tòa án thông báo, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã niêm yết công khai các văn bản tố tụng tại UBND phường 8, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, và hướng dẫn tại điểm b, khoản 2, Điều 6 của Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Tô Thị Cẩm H và ông Nguyễn Thanh L.

Về thẩm quyền: Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/4/2010 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2011 của các đương sự liên quan trong vụ kiện, việc xem xét đánh giá tính pháp lý của các hợp đồng chuyển nhượng có liên quan đến tính pháp lý của các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 506316 mà UBND thành phố đã cấp cho bà Tô Thị Cẩm H cấp ngày 29/4/2011 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 506581 do UBND thành phố Bến Tre cấp ngày 30/5/2011 cho ông Nguyễn Thanh L. Xét thấy, UBND thành phố Bến Tre đã cấp hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà H và ông L trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã xác lập. Căn cứ khoản 16 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là quyết định thuộc nội dung điều chỉnh của Điều 34 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện theo qui định tại Điều 35 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] *Nội dung tranh chấp*: Nguồn gốc phần đất tranh chấp tại thửa 106, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại số A, khu phố 3, phường P, thành phố B, tỉnh T là của gia đình bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Quốc E. Vào năm 2010 ông Lê Hoàng Tân V là người có quan hệ quen biết với bà L và ông E, ông V có hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L và ông E để vay tiền làm ăn, cũng vào năm 2010 ông V có vay của ông Nguyễn Thanh L số tiền 50.000.000 đồng, theo thỏa thuận giữa ông L và ông V hình thức đảm bảo là bà L và ông E phải ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất và căn nhà trên cho bà Tô Cẩm H hai bên có làm

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 12/4/2010 và có công chứng hợp đồng tại phòng công chứng số 1, đến ngày 29/04/2011 bà Tô Thị Cẩm H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau đó bà Tô Thị Cẩm H đã chuyển nhượng phần đất này lại cho ông Nguyễn Thanh L trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng hai bên đã ký vào ngày 05/5/2011 đến ngày 30/5/2011 ông Nguyễn Thanh L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo lời khai của nguyên đơn bà L hoàn toàn không biết các lần chuyển nhượng trên và từ khi cho ông V mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến khi phát hiện tài sản bị kê biên thi hành án năm 2014 gia đình bà L sử dụng ổn định và không có ai yêu cầu giao tài sản chuyển nhượng. Khi phát hiện ông L đã chủ động đưa phần đất trên vào thi hành án thì gia đình bà L tố cáo tại cơ quan cảnh sát điều tra công an thành phố Bến Tre, đến tháng 7/2017 thì khởi kiện dân sự tại Tòa án.

Theo biên bản xem xét thẩm định 03/10/2017 của Tòa án phần đất đang tranh chấp là căn nhà và đất tọa lạc tại số A, khu phố 3, phường P, thành phố B, tỉnh T thuộc thửa 106 tờ bản đồ số 09, diện tích 85,8m² hiện do ông Nguyễn Thanh L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất và căn nhà trên đất hiện tại do gia đình bà L quản lý sử dụng và theo công văn số 1082/CNBT-TTLT ngày 13/10/2017 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thì quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền trên đất không có đăng ký thế chấp tại các tổ chức tín dụng hay cá nhân nào.

[4] Xét yêu cầu của bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Quốc C về việc yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/4/2010 đã ký kết giữa vợ chồng E bà L và bà Tô Thị Cẩm H và hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/04/2011 giữa bà Tô Thị Cẩm H và ông Nguyễn Thanh L :

[4.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/4/2010 giữa ông Nguyễn Quốc E, bà Nguyễn Thị L với bà Tô Cẩm H.

Về hình thức: Theo hồ sơ sao lục số 2343/SL – CNVPĐKĐĐ ngày 06/10/2017 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố cung cấp thể hiện bà Tô Cẩm H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 106 tờ bản đồ số 09, diện tích 85,8m² tọa lạc tại phường Phú Tân, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2010, hợp đồng có đầy đủ chữ ký của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng E bà L, ông E với bà Tô Thị Cẩm H và được công chứng tại phòng công chứng số 1 Bến Tre, về hình thức hợp đồng các bên đã thực hiện theo đúng trình tự quy định tại khoản 1, 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005.

Về nội dung : hợp đồng có nội dung thể hiện vợ chồng E bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Quốc E chuyển nhượng phần đất thửa 106 tờ bản đồ số 09, diện tích 85,8m² tọa lạc tại phường Phú Tân, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre. chuyển nhượng phần đất trên cho bà Tô Thị Cẩm H

Xét lời trình bày của nguyên đơn và vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L, cho rằng vào năm 2010 vợ chồng E bà có cho ông Lê Hoàng Tân Vmượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền làm ăn, trên ý chí giúp đỡ ông V vay vốn làm ăn hoàn toàn không có ý định chuyển nhượng đất và căn

nhà đang ở, ông V đã lừa dối bà L để ký hợp đồng chuyển nhượng, lời khai này của bà L phù hợp với lời khai của ông V tại cơ quan cảnh sát điều tra. Theo lời khai của ông V vào năm 2010 từ quan hệ quen biết ông có hỏi vay của ông Nguyễn Thanh L số tiền 50.000.000 đồng lãi suất 10% nhưng để đảm bảo cho việc trả nợ vay, ông V phải thế chấp quyền sử dụng đất cho ông L nhưng hình thức là lập hợp đồng chuyển nhượng, do điều kiện cho vay tiền của ông L là phải có sổ đỏ thế chấp cho ông nên ông V mới hỏi mượn sổ đỏ của vợ chồng E bà L, sau đó ông V và ông L hai bên thỏa thuận sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất thửa 106 tờ bản đồ số 09, diện tích 85,8m tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh T của vợ chồng E bà L cho người nhận chuyển nhượng là bà Tô Thị Cẩm H, việc giao nhận tiền và làm thủ tục sang tên đều do ông V và ông L thực hiện, vợ chồng E bà L và bà H chỉ đến phòng công chứng để ký tên, còn việc nhận 50.000.000 đồng thì ông V nhận từ ông L, nhận nhiều lần chứng cứ là tờ hợp đồng viết tay không công chứng cũng vào ngày 12/4/2010. Hội đồng xét thấy, tại phiên tòa ông V đã khai nhận toàn bộ diễn biến quá trình xác lập giao dịch giữa vợ chồng E bà L với ông và ông L, ông V cũng khẳng định hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/4/2010 là giả tạo các bên xác lập nhằm che dấu hợp đồng thật là hợp đồng ông V vay tiền của ông L số tiền 50.000.000 đồng lãi suất 10%, ông cũng thừa nhận mọi việc giao dịch với ông L là do ông tự thực hiện ông hoàn toàn chịu trách nhiệm với gia đình bà L. Lời khai của ông V phù hợp với lời khai của ông L theo các biên bản ngày 24/10/2016, ngày 31/10/2016 tại cơ quan điều tra việc chuyển nhượng phần đất trên là ông và ông V xác lập giao dịch và các lần giao tiền là ông giao cho ông V không có trao đổi hay gặp gỡ trực tiếp với vợ chồng ông E bà L. Vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L cho rằng, bà L bị ông V lừa dối để ký kết hợp đồng vì tin lời ông V là ký để ông V vay được tiền, một căn cứ chứng minh hợp đồng ký kết ngày 12/4/2010 là giả tạo che dấu hợp đồng vay có thật là diện tích sử dụng của hai hợp đồng không giống với nhau nhưng các bên không có thỏa thuận nào khác khi xác lập, mặt khác đây là tài sản của gia đình bà L thì việc nhận tiền chuyển nhượng phải do vợ chồng E bà L ký nhận, trong một thời gian dài kể từ ngày bà L ký hợp đồng từ năm 2010 đến thời điểm gia đình bà L tố cáo tại cơ quan cảnh sát điều tra năm 2016 các bên không diễn ra việc giao nhận tài sản, phần đất và căn nhà trên đất gia đình bà L hiện nay vẫn quản lý sử dụng ổn định. Căn cứ Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2005 có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà L, ông E ký kết với bà Tô Thị Cẩm H là vô hiệu do bị lừa dối và không tuân thủ nguyên tắc tự nguyện giao kết hợp đồng qui định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[4.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2011 giữa ông Nguyễn Thanh L với bà Tô Thị Cẩm H. Tuy hợp đồng này được ký kết theo qui định nhưng về nội dung theo qui định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và bà H bị vô hiệu, không có cơ sở xác định ông Nguyễn Thanh L là người nhận chuyển nhượng sau cùng là người thứ ba ngay tình bởi lẽ từ khi xác lập giao dịch hợp đồng ngày 24/4/2010 cả ông L và ông V đều thừa nhận là do hai ông tự

giao kết với nhau do đó hậu quả của hợp đồng vô hiệu sẽ được giải quyết theo qui định.

Nội dung hợp đồng thể hiện bà H chuyển nhượng phần đất trên cho ông L với giá 30.000.000 đồng, hình thức giao tiền là tiền mặt và thời gian là sau khi công chứng xong. Xử lý hậu quả hợp đồng ngày 05/5/2011 theo qui định sẽ được giải quyết như sau: bà H trả lại ông L 30.000.000 đồng và ông L sẽ giao trả quyền sử dụng đất lại cho bà H nhưng trên thực tế các bên chưa giao nhận tài sản, bà H có nhận số tiền trên từ ông L hay không? nhưng do bà không có yêu cầu phản tố nên không có cơ sở xem xét quyền lợi của bà theo yêu cầu mà sẽ được giải quyết trên cơ sở hợp đồng ông L bà H đã giao kết. Xét thấy, tại thời điểm xảy ra tranh chấp bà H đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất trên cho ông L. Ông L tuy đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng trên thực tế ông chưa nhận tài sản, không trực tiếp quản lý sử dụng phần đất và căn nhà trên đất, ông L cũng không có yêu cầu độc lập và từ thời điểm xảy ra tranh chấp ông Lê Hoàng Tân V là người nhận trách nhiệm nên hậu quả hợp đồng vô hiệu sẽ được xử lý trực tiếp từ số tiền vay ban đầu và hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/5/2011 là phù hợp với bản chất thật của các giao dịch.

[5] *Xét lời trình bày của ông Lê Hoàng Tân V*: Tại phiên tòa, ông Lê Hoàng Tân V thừa nhận, vào khoảng năm 2010 bắt đầu từ nhu cầu vay vốn làm ăn, ông đã hỏi nhờ sự giúp đỡ của vợ chồng E bà L, ông E để mượn số vay tiền của ông L. Ông V và ông L có thỏa thuận miệng với nhau số tiền vay là 50.000.000 đồng, lãi suất 10%, ông V thế sổ đỏ của vợ chồng E bà L khi nào trả tiền ông L trả lại sổ, ông đóng lãi được khoảng năm tháng thì có tìm ông L trả tiền nhưng không liên lạc được, trong giao dịch này ông V thừa nhận mình có lừa dối vợ chồng ông E bà L là chỉ ký hợp đồng để vay tiền không phải bán đất, vì ông tin lời ông L là hợp đồng chuyển nhượng chỉ là giả làm tin, ông hoàn toàn không hay biết việc ông L lập sổ và sang tên qua ông. Ông V nhận trách nhiệm sẽ hoàn trả số tiền cho ông L là 50.000.000 đồng và lãi suất 1% của 7 năm số tiền là 42.000.000 đồng lời khai của ông V phiên tòa phù hợp với lời khai của ông tại cơ quan cảnh sát điều tra và bản chất thật của hợp đồng là vay tiền nên được xem là chứng cứ theo qui định tại khoản 3 Điều 94 và khoản 5 Điều 95 Bộ luật tố tụng Dân Sự 2015 nên có cơ sở chấp nhận.

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ theo qui định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005, ông V thừa nhận có vay tiền của ông L và số tiền vay là số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/4/2010 không có công chứng là số tiền chuyển nhượng đất, hợp đồng đã ghi là 60.000.000 đồng nhưng thực chất ông chỉ nhận từ ông L 50.000.000 đồng và thỏa thuận vay giữa các bên cũng chỉ là 50.000.000 đồng và các lần nhận nhiều lần có ghi phía sau hợp đồng, ông V phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền đã vay của ông Nguyễn Thanh L theo qui định tại Điều 290 Bộ luật Dân sự năm 2005, do ông L không có yêu cầu phản tố nên hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét phần lãi suất cho hợp đồng vay, ghi nhận ông V tự nguyện trả lãi 1%/1 tháng trên số tiền vay 50.000.000 triệu thời hạn trả là 7 năm số tiền là 42.000.000 đồng. Tổng số tiền ông V phải trả cho ông L là 92.000.000 đồng.

Căn cứ Điều 137 qui định về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, Do ông Lê Hoàng Tân V và ông Nguyễn Thanh L đều có lỗi trong quá trình xác lập hợp đồng nên ông V có trách nhiệm trả số tiền vay cho ông Nguyễn Thanh L, ông L giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà L. Hội đồng xét thấy, do hai hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/4/2010 đã ký kết giữa vợ chồng E bà L và bà Tô Thị Cẩm H và hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/04/2011 giữa bà Tô Thị Cẩm H và ông Nguyễn Thanh L đều vô hiệu nên hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 506316 mà UBND thành phố đã cấp cho bà Tô Thị Cẩm H cấp ngày 29/4/2011 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 506581 do UBND thành phố Bến Tre cấp ngày 30/5/2011 cho ông Nguyễn Thanh L sẽ được thực hiện theo qui định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2013, Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt hợp lệ, thông báo thụ lý vụ án, các thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; các thông báo kết quả phiên họp và công khai chứng cứ do bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Quốc C và ông Lê Hoàng Tân V cung cấp. Nhưng bà Tô Thị Cẩm H, ông Nguyễn Thanh L không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L cũng như không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập. Căn cứ khoản 1, khoản 2, khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, có cơ sở chấp nhận lời khai của các đương sự tại cơ quan cảnh sát điều tra công an thành phố Bến Tre và lời khai tại tòa của bà L, ông V là chứng cứ chứng minh cho yêu cầu hợp pháp của nguyên đơn.

Bà Tô Thị Cẩm H, ông Nguyễn Thanh L, UBND thành phố vắng mặt tại phiên tòa nên không thể đối chất với lời trình bày của nguyên đơn và của ông Lê Hoàng Tân V, Bà H, ông L và UBND thành phố phải chịu mọi hậu quả pháp lý của việc vắng mặt.

Về chi phí thu thập chứng cứ số tiền là 1.925.000 đồng bà Nguyễn Thị L đã nộp tạm ứng, ông Lê Hoàng Tân V phải có trách nhiệm hoàn lại cho bà L số tiền trên.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch:.

Do yêu cầu của bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Quốc C được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Ông Lê Hoàng Tân V phải chịu án phí theo qui định số tiền 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122, 127, 129, 132, 137, 138, 290, 697, khoản 1, 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Khoản 3 Điều 16, Điều 106 Luật đất đai năm 2013, Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Căn cứ khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Cụ thể tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Quốc C.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/4/2010 đã ký kết giữa vợ chồng E bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Quốc E và bà Tô Thị Cẩm H.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/04/2011 giữa bà Tô Thị Cẩm H và ông Nguyễn Thanh L.

Kiến nghị UBND thành phố Bến Tre thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 506581 do UBND thành phố Bến Tre đã cấp ngày 30/5/2011 cho ông Nguyễn Thanh L và cấp lại cho bà Nguyễn Thị L.

Bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Quốc C liên hệ cơ quan chức năng để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chi phí thu thập chứng cứ số tiền là 1.925.000 đồng, ông Lê Hoàng Tân Vphải có trách nhiệm hoàn lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền trên.

2. Buộc ông Lê Hoàng Tân Vphải có trách nhiệm trả số tiền vay cho ông Nguyễn Thanh L số tiền vốn gốc là 50.000.000 đồng. (năm mươi triệu đồng)

Ghi nhận ông Lê Hoàng Tân V tự nguyện trả lãi 1%/1 tháng trên số tiền vay 50.000.000 đồng, thời hạn trả là 7 năm số tiền là 42.000.000 đồng. Tổng số tiền ông V phải trả cho ông L là 92.000.000 đồng (chín mươi hai triệu)

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, người phải thi hành án chậm thi hành số tiền nêu trên thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa được thi hành theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành cho đến khi thi hành xong.

3. Về án phí dân sự không có giá ngạch:

Hoàn số tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Quốc C số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0011276 ngày 12/7/2017 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Bến Tre.

Ông Lê Hoàng Tân V phải chịu án phí theo qui định số tiền 300.000 đồng nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, 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.

5. 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.

Nơi nhận:

- VKSND TP Bến Tre;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS TP Bến Tre;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Nguyễn Thanh Lan