| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN TÂN CHÂU**<br>**TỈNH TÂY NINH** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 153/2024/DS - ST
Ngày: 31 – 7 - 2024
V/v "Tranh chấp yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Nguyễn Trọng Quang.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Nguyễn Thị Thay;

Bà Nguyễn Thị Thanh Bình.

***- Thư ký phiên toà:*** Ông Phạm Văn Trọng là Thư ký Toà án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc- Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 645/2024/TLST- DS ngày 28 tháng 12 năm 2023 về "Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 184/2024/QĐXX-ST ngày 28 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Đoàn Thị Đ, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ Z, ấp Th, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của chị Đ:* Ông Trần Vi Anh T, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ X, ấp B, xã N, huyện D, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- Bị đơn: Chị Đoàn Thị Thanh Th, sinh năm 1988; địa chỉ: Tổ 2, Khu phố 2, thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của chị Th:* Ông Vương Sơn H, sinh năm 1984; địa chỉ: 3/64, ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Công chứng D. Địa chỉ trụ sở: Số 460, Đường K, Khu phố P, Phường R, thành phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh. (có

đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 08/3/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là bà Đoàn Thị Đ do anh Trần Vi Anh T đại diện trình bày:*

Chị Đoàn Thị Đ và chị Đoàn Thị Thanh Th là chị em ruột. Chị Đ có nghĩa vụ trả nợ cho bà Lê Thị Mỹ D nhưng bản thân chị Đ vướng nợ xấu nên không thể vay Ngân hàng để trả cho bà Dung. Do đó, chị Đ có nhờ chị Th đứng tên giùm phần đất diện tích 149,5m$^2$; thuộc thửa 169, tờ bản đồ số 10; đất tọa lạc tại xã Tân Hưng, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Ngày 17/3/2022, chị Đ và chị Th đến Văn phòng công chứng D, yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 149,5m$^2$; thuộc thửa 169, tờ bản đồ số 10; đất tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Thực chất hai bên chỉ ký hợp đồng để chị Th đứng tên giùm nên không có việc giao nhận tiền.

Phần đất tranh chấp từ trước đến nay chị Đ quản lý, sử dụng để cho người khác thuê. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong thì chị Th có đến quậy phá người thuê nhà và còn kêu bán đất. Do người mua đất biết chủ đất là chị Đ nên có hỏi lại chị Đ thì chị Th và chị Đ phát sinh tranh chấp.

Nay chị Đ khởi kiện chị Thanh Th yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đ và chị Th lập ngày 17/3/2022, được công chứng tại Văn phòng Công chứng D; đối với phần đất diện tích 149,5m$^2$; thuộc thửa 169, tờ bản đồ số 10; đất tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh do hợp đồng chỉ là giả tạo, chị Đ chỉ nhờ chị Th đứng tên giùm nhằm mục đích vay tiền. Hai bên không có việc giao nhận tiền; trên đất có nhà nhưng hai bên không thỏa thuận.

*Bị đơn chị Đoàn Thị Thanh Th do anh Vương Sơn H đại diện trình bày:*

Chị Đoàn Thị Thanh Th có nhận chuyển nhượng của chị Đoàn Thị Đ phần đất diện tích 149,5m$^2$; thuộc thửa 169, tờ bản đồ số 10; đất tọa lạc tại xã Tân Hưng, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Năm 2022, chị Đ đang mắc nợ nhiều người nên kêu bán phần đất trên để lấy tiền trả nợ. Do đó, chị Th thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất của chị Đ với giá 1.300.000.000 (Một tỷ ba trăm triệu) đồng, đưa tiền cho chị Đ trả nợ. Phần đất tranh chấp tại thời điểm trên cũng đang thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh khu vực Tân Hưng. Do đó, chị Th đưa cho chị Đ số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng để tất toán khoản vay cho Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra.

Ngày 17/3/2022, hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng tại Văn phòng công chứng Dương Kim Hà. Chị Th cũng thanh toán xong bằng tiền mặt cho chị Đ số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng chị Đ đã giao nhà đất cho chị Th quản lý, sử dụng. Chị Th cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguồn gốc số tiền mà chị Th dùng mua đất trong đó có 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng là tiền tích góp của chị Th. Số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng còn lại là của chị Th vay của cha mẹ ruột của chị Th, chị Đ là ông Đoàn Văn R, bà Trần Thị L. Chị Th hiện vẫn còn nợ ông R, bà L số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng.

Phần đất tranh chấp và căn nhà trên đất từ trước đến nay do chị Đ quản lý, sử dụng cho người khác thuê. Sau khi chuyển nhượng xong thì chị Th vẫn để chị Đ cho thuê do là chị em trong gia đình. Tuy nhiên, tiền cho thuê nhà chị Th yêu cầu chị Đ phải đưa cho ông R, bà L, mục đích để trả lãi số tiền chị Th vay của ông R, bà L. Sau đó, do chị Th phát hiện việc chị Đ không đưa tiền cho ông R, bà L nên chị Th không cho thuê nữa. Hiện tại, căn nhà trên đóng cửa, không có ai ở. Chị Th khi nhận chuyển nhượng mục đích để bán kiếm lợi nhuận, chị Th có nhà ở huyện Dương Minh Châu nên thỉnh thoảng đến quét dọn, thăm nom nhà. Còn bà Đang thì ở một căn nhà khác ở xã Tân Hưng, không quản lý, sử dụng căn nhà trên. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì chị Th không có tôn tạo, tu sửa gì thêm nhà đất.

Khi nhận chuyển nhượng đất, trên đất có nhà nhưng các bên không thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng vì khi thỏa thuận giá, hai bên đã tính giá 1.300.000.000 (Một tỷ ba trăm triệu) đồng là bao gồm đất và nhà trên đất. Căn nhà cấp 4 trên đất đã xây dựng nhiều năm, không còn giá trị sử dụng, mặt khác lại không có bản vẽ, nên Văn phòng công chứng không đồng ý ghi tài sản trên đất là căn nhà vào trong hợp đồng.

Nay chị Đ khởi kiện chị Th yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đ và chị Th, chị Th không đồng ý. Lý do hợp đồng chuyển nhượng là có thật, được công chứng chứng thực và có người làm chứng là anh Trần Vi Anh T. Chị Th đã thanh toán hết tiền cho chị Đ, đã quản lý, sử dụng đất và cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Dương Kim Hà trình bày:*

Ngày 17/3/2022, Văn phòng Công chứng D có tiếp nhận hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1629, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HNGD giữa chị Đoàn Thị Đ và chị Đoàn Thị Thanh Th. Quá trình tiếp nhận, kiểm tra, thụ lý và ký công chứng đối với hợp đồng nêu trên của hai bên, văn phòng công chứng giải quyết theo quy trình công chứng và tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Công chứng viên chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đ và chị Th dựa trên ý chí tự nguyện của hai bên tại thời điểm ký, điểm chỉ vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi của chị Đ về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày17/3/2022 do hợp đồng giả tạo thì chị Đ có nghĩa vụ chứng minh cho Tòa án xem xét giải quyết. Văn phòng Công chứng không có ý kiến.

* Tại phiên toà:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa chị Đ và chị Th là giả tạo nên yêu cầu hủy, nếu hợp đồng chuyển nhượng là có thật thì chị Th không chứng minh được việc có trả tiền nên chị Th phải có nghĩa vụ trả tiền mua đất là 1.300.000.000 (Một tỷ ba trăm triệu) đồng.

Bị đơn giữ nguyên ý kiến trình bày, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý trả số tiền 1.300.000.000 (Một tỷ ba trăm triệu) đồng nếu hợp đồng có hiệu lực.

* Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên toà:

- *Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Căn cứ vào các điều 122, 124, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng 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, lệ phí Tòa án. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đoàn Thị Đ về yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2022 giữa chị Đ và chị Th đối với phần đất diện tích 149,5m$^2$ thuộc thửa số 169, tờ bản đồ 10. Chị Đ phải chịu án phí theo quy định.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Chị Đoàn Thị Đ khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2022 giữa chị Đoàn Thị Đ với chị Đoàn Thị Thanh Th đối với phần đất diện tích 149,5m$^2$ thuộc thửa số 169, tờ bản đồ 10; đất toạ lạc tại ấp Tân Đông, xã Tân Hưng huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh là vụ kiện "Tranh chấp yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Đất tranh chấp toạ lạc tại xã Tân Hưng, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh theo quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Đoàn Thị Đ:

Chị Đoàn Thị Đ yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2022 giữa chị Đoàn Thị Đ với chị Đoàn Thị Thanh Th đối với phần đất diện tích 149,5m$^2$; thuộc thửa số 169, tờ bản đồ 10; đất toạ lạc tại ấp Tân Đông, xã Tân Hưng, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh do hợp đồng là giả tạo, mục đích đứng tên giùm để vay Ngân hàng.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2022 giữa chị Đoàn Thị Đ với chị Đoàn Thị Thanh Th, thấy rằng:

- Về hình thức của hợp đồng: hợp đồng được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định hợp đồng về quyền sử dụng đất.

- Về nội dung: nội dung hợp đồng đáp ứng đủ các điều kiện để thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai. Tại thời điểm công chứng, các bên tự nguyện giao kết hợp đồng, đã đọc lại, hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý khi giao kết hợp đồng, có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

Chị Đ cho rằng không có việc chuyển nhượng đất mà thực chất chị Đ chỉ nhờ chị Th đứng tên giùm để vay Ngân hàng. Tuy nhiên, chị Đ không cung cấp được chứng cứ chứng minh ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên còn có thoả thuận khác. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh Trần Vi Anh Tuấn là người ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm chứng việc chuyển nhượng giữa chị Đ và chị Th. Giá chuyển nhượng các bên thoả thuận trong hợp đồng là 1.300.000.000 (Một tỷ ba trăm triệu) đồng cao hơn giá tại thời điểm định giá 656.559.000 (Sáu trăm năm mươi sáu triệu năm trăm năm mươi chín nghìn) đồng, là phù hợp với biến động giá của thị trường bất động sản. Cha mẹ chị Đ và chị Th là ông R, bà L cũng xác định có việc cho chị Th vay số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị Đ, việc chuyển nhượng là có thật.

Từ các nhận định trên, xét không có cơ sở để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2022 giữa chị Đ và chị Th là giả tạo. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn tại phiên toà về việc chị Th phải trả số tiền 1.300.000.000 (Một tỷ ba trăm triệu) đồng tiền mua đất vì không chứng minh được việc đã trả tiền. Xét thấy, yêu cầu của nguyên đơn là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, do đó, Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự: chị Đoàn Thị Đ phải chịu số tiền 3.000.000 (Ba triệu) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Ghi nhận đã nộp xong.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Đoàn Thị Thanh Th không phải chịu án phí; chị Đoàn Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 122, 124, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 147, 157, 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14

ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đoàn Thị Đ về yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2022 giữa chị Đoàn Thị Đ với chị Đoàn Thị Thanh Th được công chứng tại Văn phòng Công chứng D công chứng số 1629, quyển số 03/2022 TP/CC SCC/HĐGD đối với phần đất diện tích 149,5m$^2$ thuộc thửa số 169, tờ bản đồ 10; đất toạ lạc tại ấp Tân Đông, xã Tân Hưng, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

2. Về chi phí tố tụng: Chị Đoàn Thị Đ phải chịu số tiền 3.000.000 (Ba triệu) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ghi nhận đã nộp xong.

3. Về án phí:

Chị Đoàn Thị Đ phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí chị Đ đã nộp theo biên lai thu số 0005728 ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Chị Đoàn Thị Thanh Th không phải chịu án phí.

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 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.

Báo cho các bên đương sự biết được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh để xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

***Nơi nhận:***
-TAND tỉnh Tây Ninh;
-VKSND huyện Tân Châu;
- Chi cục THADS huyện Tân Châu;
- Những người tham gia tố tụng;
-Lưu hồ sơ;
-Lưu tập án.

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

**Nguyễn Trọng Quang**