

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ MỸ THO
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 53/2019/DS-ST;

Ngày: 01-8-2019.

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ MỸ THO, TỈNH TIỀN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Mai Thị Mỹ Trang;**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Thắng.

2. Bà Lý Phương Thảo.

Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Tuấn Tín**, thư ký Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho tham gia phiên tòa: Ông **Huỳnh Thanh Ngọc** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 01 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 69/2019/TLST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 75/2019/QĐXXST- DS ngày 20 tháng 6 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 51/2019/QĐST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Huỳnh Thanh H, sinh năm 1977;

Địa chỉ: số 22 đường V, phường 1, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền: Trần Văn T, sinh năm 1965.

Địa chỉ: số 171 ấp M, xã M, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Phạm Thị L, sinh năm 1976;

Địa chỉ: số 63 ấp 3, xã T, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

Nguyễn Hoàng C, sinh năm 2004;

Địa chỉ: số 63 ấp 3, xã T, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật của anh Nguyễn Hoàng C là chị Phạm Thị L.

(Anh T có mặt, chị L vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 20 tháng 11 năm 2018, đơn khởi kiện bổ sung và bản tự khai ngày 14/5/2019 và các lời trình bày tại tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn anh Trần Văn T trình bày:

Vào ngày 20/3/2012, anh Huỳnh Thanh H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị Phạm Thị L phần đất có diện tích 54,3 m², thuộc thửa số 391, tờ bản đồ số 11, loại đất trồng cây lâu năm do chị Phạm Thị L đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Mỹ Tho vào ngày 20/3/2012. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Anh H đã giao tiền cho chị L và chị L cũng đã ký vào biên nhận nhận tiền của anh H. Chị L giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H để làm thủ tục sang tên. Ngày 04/12/2012, anh H được Ủy ban nhân dân thành phố Mỹ Tho cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 04649 thửa số 391, tờ bản đồ số 11, diện tích 54,3 m².

Đồng thời, anh H cho chị L thời hạn 01 tháng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng để chị L chuộc lại nhà. Thực tế, anh H cho chị L vay số tiền 100.000.000 đồng và hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ để đảm bảo cho khoản vay 100.000.000 đồng. Anh H và chị L cũng ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất với giá là 500.000 đồng/tháng để chị L tiếp tục ở lại và sử dụng phần đất trên. Nhưng từ khi ký hợp đồng cho đến nay, chị L không trả cho anh H bất cứ khoản tiền nào và cũng không giao nhà và quyền sử dụng đất cho anh H.

Nay anh H xin thay đổi yêu cầu khởi kiện của mình, anh H không yêu cầu chị L giao nhà và quyền sử dụng của thửa đất số 391 cho anh H. Anh H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa anh Huỳnh Thanh H và chị Phạm Thị L ngày 20/3/2012 được công chứng tại Văn phòng công chứng Mỹ Tho. Anh H yêu cầu chị L trả cho anh H số tiền là 100.000.000 đồng mà chị L đã nhận của anh H. Anh H không yêu cầu L bồi thường thiệt hại về tài sản, anh H không yêu cầu tính lãi. Anh H yêu cầu chị L trả tiền 100.000.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

* Tại biên bản ghi lời khai ngày 27/5/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Phạm Thị L trình bày:

Chị thừa nhận chị có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H. Bà Đ là bạn ở cùng xóm với chị. Chị cho bà Đ mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cầm cho anh H. Bà Đ hứa là bà Đ cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong vài tháng sẽ trả lại cho chị và cho chị 2.000.000 đồng. Chị không biết họ tên năm sinh, địa chỉ của bà Đ. Hiện nay, bà Đ đang ở đâu chị cũng không biết. Bà Đ chở chị đến Văn phòng công chứng để ký tên vô tất cả các văn bản mà anh H đã nộp cho Tòa. Chị có ký tên vào tất cả các văn bản mà Thẩm phán đã công khai chứng cứ nhưng chị không đọc lại nội dung của các văn bản đó. Chị có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình cho bà Đ.

Anh H có đưa 100.000.000 đồng cho bà Đ, bà Đ nhận tiền của anh H trước sự chứng kiến của chị. Khi nhận tiền, bà Đ có hứa là vài tháng sau sẽ trả tiền cho anh H và trả lại cho chị giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị. Nhưng từ khi ký hợp đồng đến nay, bà Đ không đưa tiền cho chị. Chị không biết bà Đ có trả tiền cho anh H hay chưa. Anh H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa anh Huỳnh Thanh H và chị vào ngày 20/3/2012 được công chứng tại Văn phòng công chứng Mỹ Tho thì chị đồng ý hủy hợp đồng theo yêu cầu của anh H. Anh H yêu cầu chị trả số tiền 100.000.000 đồng thì chị cũng đồng ý trả cho anh H số tiền 100.000.000 đồng. Nhưng do hoàn cảnh của chị đang khó khăn nên chị yêu cầu anh H cho chị được trả dần mỗi tháng 1.000.000 đồng cho đến khi hết nợ.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng. Về nội dung giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát cho rằng: Anh Huỳnh Thanh H và chị Phạm Thị L đã thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh H yêu cầu chị L trả lại 100.000.000 đồng và không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Chị L đồng ý trả lại cho anh H số tiền 100.000.000 đồng nhưng anh H xin được trả dần mỗi tháng là 1.000.000 đồng không được anh H đồng ý. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 129 và Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Anh H khởi kiện bà L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày ngày 20/3/2012 được công chứng tại Văn phòng công chứng Mỹ Tho. Xét nguồn gốc của phần đất tranh chấp là đối tượng của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H và chị L. Anh H đã được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt. Ủy ban nhân dân thành phố Mỹ Tho cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H dựa trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H và chị L ngày 20/3/2012 tại phòng công chứng Mỹ Tho. Cho nên trong trường hợp này, Tòa án không đưa Ủy ban nhân dân thành phố Mỹ Tho tham gia tố tụng và nếu yêu cầu của anh H được chấp nhận thì Hội đồng xét xử không cần tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh H. Khi Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Do đó, Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005. Căn cứ khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Đối với bị đơn Phạm Thị L vắng mặt không có lý do, căn cứ khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với chị L.

[3] Ngày 14/5/2019, anh H có đơn khởi kiện bổ sung xin thay đổi yêu cầu khởi kiện. Anh H không yêu cầu chị L giao quyền sử dụng đất thửa đất số 391, tờ bản đồ số 11 và nhà xây trên đất cho anh H. Xét nguồn gốc của phần đất tranh chấp là đối tượng của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H và chị L. Anh H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H và chị L ngày 20/3/2012 tại phòng công chứng Mỹ Tho. Căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc anh H xin thay đổi yêu cầu khởi kiện của anh H.

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện của anh H, Hội đồng xét xử xét thấy: Vào ngày 20/3/2012, anh H và chị L đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 391, tờ bản đồ số 11, diện tích là 54,3 m² loại đất trồng cây lâu năm tại Văn phòng

công chứng Mỹ Tho. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Anh H đã giao tiền cho chị L và chị L cũng đã ký vào biên nhận nhận tiền của anh H. Chị L giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Hiếu để làm thủ tục sang tên. Đồng thời vào ngày 20/3/2012, anh H và chị L làm “*TỜ CAM KẾT THỎA THUẬN*” cho chị L thời hạn 01 tháng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng để chị L trả tiền cho anh H và anh H trả lại quyền sử dụng đất cho chị L. Thực tế, anh H cho chị L vay số tiền 100.000.000 đồng và hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ để đảm bảo cho khoản vay 100.000.000 đồng. Anh H và chị L cũng ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất với giá là 500.000 đồng/tháng để chị L tiếp tục ở lại và sử dụng phần đất trên. Nhưng từ khi ký hợp đồng cho đến nay, chị L không trả cho anh H bất cứ khoản tiền nào và cũng không giao nhà và quyền sử dụng đất cho anh H. Về phía bị đơn Phạm Thị L cũng thống nhất thừa nhận chị L và anh H ký hợp đồng chuyển nhượng là để đảm bảo việc anh H cho bà Đ (bạn cùng xóm với chị L) vay số tiền 100.000.000 đồng. Chị L đã thừa nhận chị đã ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2012 và biên nhận nhận tiền. Việc chị L cho rằng, chị cho bà Đ mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cầm cho anh H. Nhưng chị L không có chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình.

Anh Hiếu và chị Lý đã thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 20/3/2012 được công chứng tại Văn phòng công chứng Mỹ Tho. Căn cứ Điều 129 Bộ Luật dân năm 2005 quy định: “*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che dấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này.*” Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 160, quyền số 01/2012/TP/CC-SCC/HĐGD được ký giữa ông Huỳnh Thanh H và bà Phạm Thị L ngày 20/3/2012 là hợp đồng vô hiệu. Do đó, các bên có nghĩa vụ khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Anh H yêu cầu chị L trả số tiền 100.000.000 đồng và chị L cũng đồng ý trả lại cho ông H số tiền 100.000.000 đồng nhưng do hoàn cảnh của chị đang gặp khó khăn nên chị xin trả dần mỗi tháng là 1.000.000 đồng. Việc chị L xin trả dần không được anh H chấp nhận. Chị L đã nhận tiền của anh H từ năm 2012 nên chị L xin trả dần mỗi tháng 1.000.000 đồng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu xin trả dần của chị L. Căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự

năm 2005, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của anh H về việc yêu cầu chị L trả số tiền 100.000.000 đồng khi án có hiệu lực pháp luật. Ghi nhận việc anh H tự nguyện hỗ trợ chị L làm thủ tục sang tên lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5] Nguyên đơn và bị đơn đều không có yêu cầu bồi thường về thiệt hại nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Đối với ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát về nội dung của vụ án phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí: Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016, chị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 129 và Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 91, Điều 147, Điều 228 và Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Thanh H.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 160, quyền số 01/2012TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/3/2012, tại Phòng Công chứng Mỹ Tho được ký giữa anh Huỳnh Thanh H và bà Phạm Thị L vô hiệu.

Buộc chị Phạm Thị L có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Thanh H số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Thời gian trả tiền được thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án của Tòa án để điều chỉnh hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Phạm Thị L khi án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận việc anh H tự nguyện hỗ trợ chị L làm thủ tục sang tên lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, anh H có đơn yêu cầu thi hành, nếu chị L không thi hành thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Trả lại cho ông Huỳnh Thanh H số tiền tạm ứng án phí đã là 2.800.000 đồng (Hai triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0013840 ngày 04/03/2019 và biên lai thu số 0014300 ngày 24/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Bà Phạm Thị L phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

*** Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND Tp Mỹ Tho;
- Chi cục THADS Tp Mỹ Tho;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

MAI THỊ MỸ TRANG

