TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 10/2018/DS-ST Ngày: 12-7-2018 V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Sơn Nữ Phà Ca.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Lành.

2. Bà Trần Phan Nhã Trúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Yến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 7 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2018/TLST - DS ngày 11 tháng 01 năm 2018 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" và theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 34/2018/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Chị Lê Thị Ngọc T1; cư trú tại: Ấp B, xã H, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Lê Thị Ngọc T1: Ông Nguyễn Thanh H1; cư trú tại: Ấp T, xã Q, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (Văn bản ủy quyền ngày 11/4/2018).

- *Bị đơn*: Bà Huỳnh Thị Xuân H2; Cư trú tại: Khóm 6, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

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

1. Chị Phan Thị Thái T2; cư trú tại: Ấp A, xã B, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

2. Huỳnh Thị Minh T3 (chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị Minh T3: Bà Võ Thị N; Thường trú: Phường 4, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; Cư trú tại: Phường 3, quận M, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long.

4. Văn phòng công chứng A. (Chấm dứt hoạt động năm 2016).

Tổ chức tiếp nhận quản lý Văn phòng công chứng A: Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Ngọc D; Trụ sở: Phường 1, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17/10/2014 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị Lê Thị Ngọc T1 và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Năm 2012 chị Lê Thị Ngọc T1 quen biết chị Huỳnh Thị Xuân H2 và chị H2 giới thiệu chị nhận chuyển nhượng nhà, đất do chị Phan Thị Thái T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 273, tờ bản đồ số 5, diện tích 144,8m^2 đất tọa lạc tại khóm 6, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Ngày 06/11/2012 chị, chị T2 và chị H2 đến Văn phòng công chứng A lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất thửa số 273, giá thỏa thuận chuyển nhượng 375.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng. Chị giao cho chị T2 số tiền chuyển nhượng đất 300.000.000 đồng, giao chị H2 75.000.000 đồng, còn việc thỏa thuận trước đó giữa chị T2 và chị H2 về phần nhà, đất thì chị không biết. Khi nhận chuyển nhượng phần căn nhà chiều rộng khoảng 5m, dài khoảng 11m, nền lót gạch men, vách tường, mái tole, cột bê tông cốt thép do chị Huỳnh Thị Xuân H2 đang quản lý sử dụng nên chị H2 thỏa thuận với chị T1 xin lưu trú tại căn nhà trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày 14/6/2013 đến ngày 14/8/2013. Tuy nhiên hết thời hạn lưu cư chị T1 yêu cầu giao nhà, đất nhưng chị H2 không di dời tài sản giao nhà, đất cho chị T1.

Ngày 29/12/2012, chị T1 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản gắn liền với đất. Đến

ngày 01/6/2017, theo chương trình đo đạc VLAP chị T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 164, tờ bản đồ số 3, diện tích 142,4m^2.

Nay chị yêu cầu chị H2 phải di dời tài sản trả lại căn nhà, thửa đất 273, tờ bản đồ số 5, diện tích 144,8m^2 tọa lạc tại khóm 6, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long cho chị.

Ngày 27/6/2018, chị T1 thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu phía chị H2 trả lại cho chị số tiền đã nhận chuyển nhượng là 375.000.000 đồng và phần tiền lãi chậm thanh toán trên số tiền 375.000.000 đồng với mức lãi suất là 1.125%/tháng kể từ thời điểm nhận tiền cho đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 12/7/2018 tương đương 68 tháng 6 ngày bằng số tiền 287.718.750 đồng, tổng cộng vốn lãi là 662.718.750 đồng. Do đó, chị đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và chị Phan Thị Thái T2 lập ngày 06/11/2012 tại Văn phòng công chứng A đối với thửa đất số 273 và đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CI 125751 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp cho chị Lê Thị Ngọc T1 ngày 01/6/2017 đối với thửa 164, tờ bản đồ số 3, diện tích 142,4m^2 tọa lạc tại khóm 6, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Chị không yêu cầu xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại lý do kể từ thời điểm chuyển nhượng cho đến nay phía chị H2 vẫn quản lý và sử dụng nhà, đất thửa 273, còn chị chỉ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về mặt giấy tờ chứ thực chất chị không quản lý tài sản trên.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 22/4/2015 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Huỳnh Thị Xuân H2 trình bày:

Do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên chị vay của chị Phan Thị Thái T2 số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, nhận tiền ngày 04/10/2011 (không có làm biên nhận), sau đó chị đóng lãi cho chị T2 được 02 tháng với số tiền là 20.000.000 đồng (không có biên nhận). Sau 04 tháng không có tiền đóng lãi nên chị còn thiếu chị T2 là 50.000.000 đồng tiền lãi nên chị T2 cộng vào tiền vốn là 250.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc vay tiền, chị T2 có yêu cầu chị H2 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị T2 thửa đất số 273, tờ bản đồ số 5, diện tích 144,8m^2 đất tọa lạc tại khóm 6, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long và ghi vào hợp đồng chuyển nhượng là 250.000.000 đồng và thỏa thuận khi nào chị có tiền trả cho chị T2 thì sẽ sang tên lại cho chị. Trên thửa đất 273 có căn nhà cấp 4, nền lát gạch men, mái tole, vách bê tông, diện tích 134m^2 do chị sinh sống từ trước cho đến nay.

Đến tháng 6/2012, do không có tiền trả cho chị T2 nên chị hỏi vay của chị Lê Thị Ngọc T1 số tiền là 375.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc vay tiền chị T1 yêu cầu chị phải thương lượng với chị T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chị T2 sang cho chị T1 nên ngày 06/11/2012 chị, chị T1 và chị T2 đến phòng công chứng A lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chị T2 sang tên chị T1 đối với thửa đất số 273, tờ bản đồ số 5, diện tích 144,8m^2 đất tọa lạc tại khóm 6, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 300.000.000 đồng. Chị T2 giao cho chị số tiền 357.500.000 đồng vì trừ trước một tháng lãi bằng 17.500.000 đồng. Chị trả cho chị T2 tiền gốc, lãi 300.000.000 đồng nhưng không làm biên nhận, số tiền còn lại chị tiêu xài. Giữa chị và chị T2 không còn liên quan việc vay tiền.

Do đây là hợp đồng vay tài sản, không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và chị Phan Thị Thái T2 và vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Phan Thị Thái T2 và chị Lê Thị Ngọc T1 đối với thửa đất số 273, tờ bản đồ số 5, diện tích 144,8m^2 đất tọa lạc tại khóm 6, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long; chị đồng ý trả cho chị T2 số tiền vay là 375.000.000 đồng và tiền lãi 0,75%/tháng tính từ ngày 06/11/2012 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị Thái T2 trình bày:

Thửa đất số 273, tờ bản đồ số 5, diện tích 144,8m^2 đất tọa lạc tại khóm 6, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long chị nhận chuyển nhượng của chị Huỳnh Thị Xuân H2 với giá 250.000.000 đồng, chị đã giao đủ cho chị H2 số tiền 250.000.000 đồng và ngày 12/9/2012, chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi nhận chuyển nhượng đất của chị H2, chị biết căn nhà trên đất chị H2 đang sinh sống và chị H2 cho rằng không có nhà để ở nên xin ở lại một thời gian chờ nhà thuê khác rồi chị H2 sẽ di dời đồ đạc giao nhà, đất. Sau đó, chị yêu cầu chị H2 di dời tài sản để giao nhà và đất nhưng chị H2 không thực hiện. Sau đó, do chị H2 không chịu giao nhà đất nên thông qua chị H2 giới thiệu chị biết và gặp chị T1 cả ba thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất trên cho chị T1 giá 300.000.000 đồng nhưng chị chỉ nhận lại số tiền nhận chuyển nhượng trước đó là 250.000.000 đồng. Ngày 06/11/2012, chị, chị H2 và chị T1 đến phòng công chứng A làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 273 từ chị sang cho chị T1. Chị T1 trực tiếp giao số tiền 300.000.000 đồng, chị lấy 250.000.000 đồng, còn 50.000.000 đồng chị đưa lại cho chị H2 (không có làm biên nhận).

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì chị không có ý kiến. Còn đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì chị không đồng ý. Nếu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và chị H2 thì chị cũng không yêu cầu chị H2 phải trả cho chị số tiền đã nhận là 250.000.000 đồng. Nếu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị với chị T1 thì chị H2 phải là người trả lại cho chị số tiền 300.000.000 đồng.

Tại đơn yêu cầu đề năm 2015 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Thị Minh T3 trình bày:

Chị là cháu ruột của chị Huỳnh Thị Xuân H2 và có đăng ký hộ khẩu thường trú với chị H2. Việc chị H2 thỏa thuận chuyển nhượng đất chọ chị T2 và chị T1 thì chị không hay biết. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì chị không đồng ý. Ngoài ra, chị không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Ngày 27/11/2016, chị Huỳnh Thị Minh T3 chết, bà Võ Thị Minh N là mẹ ruột của chị T3 đồng ý kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Tại bản tự khai ngày 10/10/2015 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng A trình bày:

Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chị Huỳnh Thị Xuân H2 và từ chị Phan Thị Thái T2 sang chị Lê Thị Ngọc T1 đối với thửa đất 273, tờ bản đồ số 5, diện tích 144,8m^2 tọa lạc tại khóm 6, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Hai lần công chứng hợp đồng đều căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chính chủ sử dụng do Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy là đúng trình tự, thủ tục của pháp luật. Nếu các bên có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng thì văn phòng không có ý kiến và yêu cầu nào khác.

Ngày 15/9/2016, Văn phòng công chứng A chấm dứt hoạt động. Hồ sơ công chứng của Văn phòng công chứng A, Sở Tư pháp đã chỉ định Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Ngọc D tiếp nhận quản lý theo quy định.

Tại công văn số 1145/STNMT ngày 10/4/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long trình bày:

Việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 125751 cho chị Lê Thị Ngọc T1 ngày 01/6/2017, thửa 164, tờ bản đồ số 3, diện tích 142,4m^2, mục đích sử dụng: đất ở 103,5m^2; đất trồng cây lâu năm 38,9m^2 là thực hiện đúng trình tự thủ tục theo khoản 1 và 2 Điều 75 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định "trình tự, thủ tục thực hiện tách thửa hoặc hợp thửa đất".

Tại phiên tòa nguyên đơn chị T1 thay đổi yêu cầu khởi kiện, đồng ý theo yêu cầu phản tố của bị đơn H2 vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Phan Thị Thái T2 và chị Lê Thị Ngọc T1 đối với thửa đất số 273, tờ bản đồ số 5, diện tích 144,8m^2 đất tọa lạc tại khóm 6, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp cho chị Lê Thị Ngọc T1 ngày 01/6/2017 đối với thửa 164, tờ bản đồ số 3, diện tích 142,4m^2. Yêu cầu chị H2 trả số tiền đã nhận là 375.000.000 đồng và tiền lãi 1,125%/tháng tính từ ngày 06/11/2012 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, hội thẩm nhân dân và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến khi nghị án đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị áp dụng các Điều 26,37,147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 127, 129, 137, 305, 471, 474, 476 của Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thị Ngọc T1.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Huỳnh Thị Xuân H2.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Huỳnh Thị Xuân H2và chị Phan Thị Thái T2 xác lập ngày 28/6/2012 đối với thửa 273, tờ bản đồ số 5, diện tích 144,8m^2, tọa lạc tại khóm 6, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 131875 cấp ngày 12/9/2012 cho chị Phan Thị Thái T2, thửa 273, tờ bản đồ số 5, diện tích 144,8m^2.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Phan Thị Thái T2 và chị Lê Thị Ngọc T1 xác lập ngày 06/11/2012 đối với thửa đất số 273, tờ bản đồ số 5, diện tích 144,8m^2 đất tọa lạc tại khóm 6, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 125751 cấp ngày 01/6/2017 cho chị Lê Thị Ngọc T1, đối với thửa 164, tờ bản đồ số 3, diện tích 142,4m^2.

Buộc chị H2 trả cho chị T1 tiền vốn vay gốc là 361.718.750 đồng và lãi là 273.459.300 đồng, tổng cộng bằng 635.178.050 đồng.

Chị H2 có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Vĩnh Long và Ngân hàng thương mại cổ phần công thương Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Long đều xác nhận đã xóa thế chấp theo quy định pháp luật đối với tài sản đang tranh chấp, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T1 và có đơn xin xét xử vắng mặt. Xét quyền lợi, nghĩa vụ của ngân hàng không còn liên quan đến vụ án nữa nên không đưa ngân hàng tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bị đơn Huỳnh Thị Xuân H2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phan Thị Thái T2, bà Võ Thị N, Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Ngọc D được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt không lý do. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long được triệu tập hợp lệ nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt đối với họ.

[2] Về thẩm quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện: Chị T1 và chị H2 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 273 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp cho chị Lê Thị Ngọc T1. Căn cứ khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013 và căn cứ Điều 26, Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự thì tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long. Căn cứ khoản 2 Điều 136 của Bộ luật dân sự thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo không bị hạn chế.

[3] Về giao dịch giữa chị Lê Thị Ngọc T1 với chị Huỳnh Thị Xuân H2: Chị H2 cho rằng ngày 06/11/2012 chị vay tiền của chị T1 số tiền 375.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, nhưng chị T1 trừ trước 1 tháng lãi tháng 11/2012 bằng 17.500.000 đồng, chị chỉ nhận của chị T1 số tiền 357.500.000 đồng và thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất thửa 273, tờ bản đồ số 5, diện tích 144,8m^2 tọa lạc tại khóm 6, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long từ chị Phan Thị Thái T2 sang cho chị T1. Lý do trước đó chị vay tiền chị T2 nhưng hai bên thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 273 trên để thế chấp nhằm đảm bảo việc vay tiền. Sau khi nhận tiền 357.500.000 đồng từ chị T1 chị đã trả tiền vay cho chị T2 300.000.000 đồng xong nên chị T2 đồng ý chuyển tên thửa đất 273 sang cho chị T1. Chị T1 thì không đồng ý và cho rằng giao dịch giữa chị T2 với chị T1 đối với thửa đất 273 là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại biên nhận ngày 06/11/2012 (bút lục 79) thể hiện chị T1 xác nhận có

cho chị H2 mượn số tiền 375.00.000 đồng, lãi suất 5%/tháng và chị H2 có sang tên quyền sử dụng đất cho chị T1, chị H2 đã trả lãi trước 1 tháng bằng 17.500.000 đồng nhưng chị T1 thì cho rằng biên nhận trên chị viết theo yêu cầu của chị H2 để đối phó với chồng chị H2 nhưng chị H2 không thừa nhận và chị T1 thì không cung cấp được chứng cứ chứng minh số tiền 375.000.000 đồng chị giao dịch với chị H2 ngày 06/11/2012 là tiền chuyển nhượng thửa đất 273, tờ bản đồ số 5, diện tích 144,8m^2 tọa lạc tại khóm 6, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Do đó, chị H2 cho rằng giao dịch giữa chị với chị T1 xác lập ngày 06/11/2012 là vay tài sản, số tiền 375.000.000 đồng có lập biên nhận vay và chị chỉ nhận tiền của chị T1 số tiền 357.500.000 đồng là có căn cứ.

Theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự "Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực".

Chị H2 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 273, tờ bản đồ số 5, diện tích 144,8m^2 tọa lạc tại khóm 6, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long lập ngày 06/11/2012 giữa chị Lê Thị Ngọc T1 và chị Phan Thị Thái T2 tại Văn phòng công chứng A và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 125751 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp cho chị T1 ngày 01/6/2017 đối với thửa 164, tờ bản đồ số 3, diện tích 142,4m^2, mục đích sử dụng: đất ở 103,5m^2; đất trồng cây lâu năm 38,9m^2. Do đó, yêu cầu của chị H2 là có căn cứ nên được chấp nhận và tại phiên tòa chị T1 đồng ý theo yêu cầu trên của chị H2. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện không trái đạo đức xã hội, không trái pháp luật nên được chấp nhận.

[4] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ngày 06/11/2012 chị H2 vay số tiền 375.000.000 đồng nhưng chị T1 trừ trước 1 tháng lãi bằng 17.500.000 đồng như vậy thực tế chị T1 chỉ giao cho chị H2 số tiền 357.500.000 đồng nên xác định số tiền vốn vay xác lập giữa chị T1 và chị H2 ngày 06/11/2012 bằng số tiền 357.500.000 đồng. Chị H2 thừa nhận số tiền trên hai bên thỏa thuận lãi suất 5%/ tháng và từ ngày vay 06/11/2012 đến nay chưa đóng lãi cho chị T1. Nên chị T1 yêu cầu chị H2 trả lãi 1.125%/ tháng từ ngày vay 06/11/2012 đến ngày xét xử sơ thẩm 12/7/2018 là phù hợp và không vượt quá 150% lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố nên được chấp nhận. Chị T1, chị H2, chị T2 không yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Số tiền lãi chị H2 phải trả cho chị T1 cụ thể như sau:

357.500.000 đồng x 1.125% x 68 tháng 6 ngày (06/11/2012 đến 12/7/2018) = 273.487.500 đồng + 804.375 đồng = 274.291.875 đồng.

Tổng cộng vốn lãi chị H2 có nghĩa vụ trả cho chị T1 là:

357.500.000 đồng + 274.291.875 đồng = 631.791.875 đồng.

[5] Xét chị H2 yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/6/2012 giữa chị Huỳnh Thị Xuân H2 và chị Phan Thị Thái T2 và cho rằng giao dịch trên là nhằm che giấu hợp đồng vay, số tiền 250.000.000 đồng nhưng chị T2 không thừa nhận. Tuy nhiên, chị T2 thừa nhận khi chị nhận chuyển nhượng thửa đất 273 của chị H2, trên đất có một căn nhà của chị H2 nhưng hai bên không có thỏa thuận chuyển nhượng nhà, sau chuyển nhượng chị H2 vẫn quản lý nhà, chị T2 không yêu cầu chị H2 giao nhà. Đến ngày 06/11/2012 chị T2 lập thủ tục chuyển nhượng đất thửa 273 cho chị T1, chị đã nhận số tiền 250.000.000 đồng từ chị T1, không tranh chấp về việc chuyển nhượng thửa đất 273 giữa chị với chị H2, chị T1 và không yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu. Do đó, chị H2 cho rằng giao dịch giữa chị với chị T2 ngày 28/6/2012 đối với thửa đất 273 là giao dịch vay tài sản việc lập hợp đồng chuyển nhượng nhằm thế chấp bảo đảm cho hợp đồng vay là có căn cứ. Nên chị H2 khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/6/2012 giữa chị Huỳnh Thị Xuân H2 và chị Phan Thị Thái T1 tại Văn phòng công chứng A đối với thửa đất 273 là có căn cứ. Xét việc Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 131875 ngày 12/9/2012 cho chị Phan Thị Thái T2, thửa 273, tờ bản đồ số 5, diện tích 144,8m^2 căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 28/6/2012 nhưng do hợp đồng này vô hiệu nên cần hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 131875 ngày 12/9/2012 cho chị Phan Thị Thái T2, thửa 273, tờ bản đồ số 5, diện tích 144,8m^2.

[7] Về chi phí khảo sát, đo đạc và định giá: Tại cấp sơ thẩm lần 1 là 3.300.000 đồng. Chị Lê Thị Ngọc T1 đồng ý chịu toàn bộ chi phí khảo sát, đo đạc và định giá, số tiền này chị đã tạm ứng xong.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Chị T1 phải chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chịu án phí đối với yêu cầu chị H2 trả tiền không được chấp nhận.

662.718.750 đồng - 631.791.875 đồng = 30.926.875 đồng x 5% = 1.546.300 đồng

- Chị H2 phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

631.791.875 đồng: 20.000.000 đồng + [(631.791.875 đồng – 400.000.000 đồng) x 4%] = 29.271.600 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 147, Điều 165, Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Áp dụng Điều 122, 127, 137, 688, 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 166, Điều 170 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thị Ngọc T1 và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Huỳnh Thị Xuân H2;

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/11/2012 giữa chị Phan Thị Thái T2 và chị Lê Thị Ngọc T1được công chứng tại Văn phòng công chứng A (số 5726, quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/11/2012) bị vô hiệu toàn bộ.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 125751 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 01/6/2017 cho chị Lê Thị Ngọc T1 đối với 164, tờ bản đồ số 3, diện tích 142,4m^2, mục đích sử dụng: đất ở 103,5m^2; đất trồng cây lâu năm 38,9m^2 tọa lạc tại khóm 6, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Chị Huỳnh Thị Xuân H2 có nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng phần đất trên theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Buộc chị Huỳnh Thị Xuân H2 có nghĩa vụ trả cho chị Lê Thị Ngọc T1 số tiền 631.791.875 đồng (Sáu trăm ba mươi mốt triệu bảy trăm chín mươi mốt ngàn tám trăm bảy mươi lăm đồng).

Kể từ ngày người có quyền có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn chị Huỳnh Thị Xuân H2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/6/2012 giữa chị Huỳnh Thị Xuân H2 và chị Phan Thị Thái T2 được công chứng tại Văn phòng công chứng A (số 2846, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2012) bị vô hiệu toàn bộ.

5. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 131875 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 12/9/2012 cho chị Phan Thị Thái T2 đối với thửa 273, tờ bản đồ số 5, diện tích 144,8m^2, mục đích sử dụng: đất ở 104m^2; đất trồng cây lâu năm 40,8m^2, tọa lạc tại khóm 6, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

6. Về chi phí khảo sát, đo đạc và định giá: Chị Lê Thị Ngọc T1 phải chịu 3.300.000 đ (Ba triệu ba trăm ngàn đồng). Chị T1 đã nộp xong.

7. Về án phí:

Chị Huỳnh Thị Xuân H2 phải chịu 29.271.600 đồng (Hai mươi chín triệu hai trăm bảy mươi mốt ngàn sáu trăm đồng). Số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng chị H2 đã nộp theo biên lai thu số 3503 ngày 22/4/2015 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long được khấu trừ, sau khi khấu trừ , chị H2 còn phải nộp tiếp 29.071.600 đ (Hai mươi chín triệu không trăm bảy mươi mốt ngàn sáu trăm đồng).

Chị Lê Thị Ngọc T1 phải chịu 1.846.300 đồng (Một triệu tám trăm bốn mươi sáu ngàn ba trăm đồng). Số tiền tạm ứng án phí 570.000 đồng theo biên lai thu số 540 ngày 03/11/2014 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long sẽ được khấu trừ. Chị T1 nộp số tiền 1.276.300 đ (Một triệu hai trăm bảy mươi sáu ngàn ba trăm đồng).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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

(đã ký)

Sơn Nữ Phà Ca

Nơi nhận:
- CA: 01;
- TANDTC: 01;
- VKSND TVL: 02;
- Cục THADSTVL: 01;
- Đương sự: 8;
- Lưu: 04.