TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐỨC HÒA** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2022/DS-ST
Ngày: 18-02-2022
Về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Văn Tài.

Các Hội thẩm nhân dân:
1. ông La Văn Việt.
2. bà Trần Thị Đổi.

Thư ký phiên toà: Bà Đỗ Thị Như Ý - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hoà, tỉnh Long An.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa: ông Đặng Văn Quý – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa tỉnh Long An. Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 678/2020/TLST-DS ngày 13 tháng 11 năm 2020 về việc "*hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dung đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 250/2021/QĐXXST-DS, ngày 22 tháng12 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2022/QĐST-DS, ngày 07 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:
- Ông Nguyễn Hoàng Th, sinh năm 1953.
- Bà Huỳnh Thị Q, sinh năm 1958.
Cùng địa chỉ: ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh L.

2. *Bị đơn*: bà Đỗ Thị Thúy S, sinh năm 1975.
Địa chỉ: Số 62/8M ấp X 1, xã X, huyện H, Thành phố H, vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
- ông Nguyễn Xuân Tr, sinh năm 1989.
Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh L;
- Văn phòng công chứng T.
Địa chỉ trụ sở: ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh L.

Người đại diện theo pháp luật: ông Trần Hữu T - Trưởng Văn phòng.

(ông Th có mặt; bà Q, ông T, ông Tr xin vắng mặt; bà S vắng mặt – đã triệu tập hợp lệ)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/10/2020, do nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng Th và bà Huỳnh Thị Q ký tên và những lời khai tiếp theo do ông Nguyễn Hoàng Th trình bày tại phiên tòa như sau:

Vào ngày 20/7/2020 ông Th và bà Q có vay tiền của bà Đỗ Thị Thúy S với số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) theo hợp đồng cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do bà S có nhu cầu để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin nên ngày 20/7/2020, ông Th, bà Q và bà S có đến văn phòng công chứng T để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản trên đất số 1820, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 0737XX, số vào sổ "H" 000XX do Ủy ban nhân dân huyện Đ ký vào ngày 15/01/2009.

Đến ngày 20/9/2020 vợ chồng ông Th và bà Q báo tin cho bà S biết là sẽ hoàn trả cho bà S tiền nợ gốc 100.000.000 đồng, đồng thời lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà S hẹn nhiều lần.

Nay ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản số 18XX, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD giữa Nguyễn Hoàng Th và bà Huỳnh Thị Q với bà Đỗ Thị Thúy S, đồng thời ông Th và bà Q đồng ý trả lại cho bà Đỗ Thị Thúy S số tiền gốc 100.000.000 đồng.

Bị đơn bà Đỗ Thị Thúy S vắng mặt tại phiên tòa nhưng theo bản tự khai ngày 03/3/2021 bà S trình bày như sau: vào ngày 20/7/2020 bà có cho ông Nguyễn Hoàng Th và bà Huỳnh Thị Q vay số tiền là 100.000.000 đồng có làm hợp đồng cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng T, ông Th có trả cho bà được 03 tháng tiền lãi suất là 9.000.000 đồng (chín triệu đồng) hiện ông Th chưa giao đất cho bà để quản lý nhưng bà đã chuyển quyền sử dụng đất của ông Th sang tên bà. Nay ông Th và bà Q yêu cầu hủy hợp đồng trả lại đất cho ông Th và bà Q thì bà S không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Trần Hữu T đại diện cho văn phòng công chứng T trình bày: ông là người trực tiếp ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng Th, bà Huỳnh Thị Q với bà Đỗ Thị Thúy S vào ngày 20/7/2020 số công chứng 18XX, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD lúc thực hiện hợp đồng có mặt các bên và đã được nghe đọc lại bản hợp đồng trước khi các bên ký vào bản hợp đồng đúng theo quy định pháp luật, ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, đồng thời do tính chất công việc nên ông vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Xuân Tr trình bày: ông là con ruột của ông Nguyễn Hoàng Th và bà Huỳnh Thị Q. Vào ngày 22/10/2020, ngày 21/9/2020 và ngày 20/8/2020 ông có nộp tiền vào tài khoản của bà Đỗ Thị Thúy S với tổng số tiền nộp là 9.000.000 đồng, mỗi lần nộp 3.000.000 đồng để trả tiền lãi cho việc cha mẹ ông có vay tiền của bà S số tiền 100.000.000 đồng, ông chỉ là người đi nộp tiền thay cho cha mẹ của ông nên ông không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này. Ông xin được vắng mặt trong các lần hòa giải cũng như phiên tòa xét xử của vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa phát biểu về việc tuân theo pháp luật Hội đồng xét xử cũng như quan điểm giải quyết vụ án như sau: Tòa án đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật cũng như tư cách tham gia tố tụng của các đương sự. Quá trình thu thập chứng cứ, giải quyết vụ án cũng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung án: Ông Th, bà Q có vay tiền của bà S số tiền 100.000.000 đồng, giữa hai bên có làm giấy thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Th đứng tên, để bảo đảm cho số tiền vay trên ông Th bà Q và bà S có đến Văn phòng công chứng T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 20/7/2020. Nhưng ông Th có đóng tiền lãi cho bà S được 03 tháng số tiền 9.000.000 đồng việc này bà S cũng thừa nhận. Sau đó bà S chuyển quyền sử dụng đất của ông Th tại thửa đất số 494, tờ bản đồ số 16, xã T cho bà S, bà S được Sở Tài Nguyên và Môi Trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông Th và bà Q yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th bà Q và bà S và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S.

Xét thấy, việc yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Bởi lẽ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th, bà Q với bà S là để bảo đảm cho việc vay tiền của ông Th và bà Q, việc giao dịch vay tiền này bà S cũng thừa nhận nên thấy rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2020 do văn phòng công chứng T xác lập là giả tạo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận theo yêu cầu của các nguyên đơn. Đối với việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ông Th và bà Q đồng ý trả lại cho bà S số tiền gốc đã vay 100.000.000 đồng. Đối với bà S không có mặt tại phiên tòa nên bà S không có ý kiến gì về số tiền cho vay. Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận theo sự tự nguyện của nguyên đơn trả lại số tiền gốc đã vay 1000.000.000 đồng cho bà S. Bà S nếu có yêu cầu về số tiền cho vay cũng như về phần lãi suất phát sinh thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tống tụng:

[1.1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp cần giải quyết: xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng Th và bà Huỳnh Thị Q nêu trên, Hội đồng xét xử thấy quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án là "*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử*

dụng đất" là những tranh chấp quy định tại Điều 26, khoản 1 Điều 30, Điều 34 Bộ luật dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Đất tranh chấp tại thửa số 494, tờ bản đồ số 16, tọa lạc xã T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nên thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa theo quy định tại điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng năm 2015.

[1.2] Về tư cách tố tụng, thời hiệu và phạm vi giải quyết:

Ông Nguyễn Hoàng Th và bà Huỳnh Thị Q khởi kiện bà Đỗ Thị Thúy S yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông Th và bà Q là nguyên đơn; bà S là bị đơn, vụ án có liên quan đến Văn phòng công chứng T và ông Nguyễn Xuân Tr nên Văn phòng công chứng T và ông Tr là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 không tính thời hiệu

[1.3] Về xét xử vắng mặt: bà Đỗ Thị Thúy S đã được tống đạt hợp lệ nhưng vắng mặt và bà Huỳnh Thị Q, ông Trần Hữu T và ông Nguyễn Xuân Tr có đơn xin xét xử vắng mặt căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt cho các ông, bà nêu trên.

[1.4] Về chứng cứ nghĩa vụ chứng minh và luật áp dụng:

Đương sự có quyền yêu cầu và có nghĩa vụ cung cấp chứng cứ chứng minh. Tòa án xét xử trên cơ sở do chứng cứ của các đương sự cung cấp và chứng cứ do Tòa án thu thập khi thấy cần thiết theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Đương sự trình bày không đưa ra được chứng cứ để chứng minh xem như không có chứng cứ đó. Tòa án không có nghĩa vụ chứng minh thay cho đương sự.

Về thời điểm phát sinh tranh chấp năm 2020 nên pháp luật áp dụng là Bộ luật dân sự năm 2015; Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Luật đất đai năm 2013. Ngoài ra các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan để áp dụng giải quyết vụ án.

[2]. Về nội dung vụ án

[2.1]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Th và bà Q yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản trên đất số 18XX, quyển số 07TP/CC-SCC.HĐGD liên quan đến thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 073773, số vào số H 000XX do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 15/01/2009. Tại phiên tòa, ông Th xác định giữa ông và bà S có lập hợp đồng viết tay để cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 073773 tại thửa đất số 494, tờ bản đồ số 16, tọa lạc xã T có diện tích là 1.282m^2 cho bà S với số tiền là 100.000.000 đồng kèm điều kiện phải thanh toán tiền lãi suất mỗi tháng 3.000.000 đồng vào 20 hàng tháng. Nếu trong thời gian 12 tháng không trả lãi suất thì bà S có quyền chuyển quyền sử dụng đất qua cho bà S.

Ông Th đã đóng lãi được 03 lần do ông Tr là con ông Th và bà Q thực hiện việc chuyển tiền cho bà S với số tiền là 9.000.000 đồng.

Đối với bà S thì bà cũng thừa nhận giữa bà và ông Th có lập hợp đồng vay tiền, bà cho ông Th vay số tiền 100.000.000 đồng để bảo đảm cho số tiền vay bà và ông Th có làm giấy viết tay để cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Th. Bà S thừa nhận ông Th và bà Q có trả lãi suất được 03 lần là 9.000.000 đồng. Bà S đã chuyển quyền sử dụng đất của ông Th tại thửa đất số 494, tờ bản đồ số 16, xã T sang qua tên bà S thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản ngày 20/7/2020 của Văn phòng công chứng T và bà S đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà thửa số 494, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.282m^2 vào ngày 13/8/2020. Như vậy, bà S đã thừa nhận việc giao dịch giữa bà và ông Th, bà Q là giao dịch vay số tiền 100.000.000 đồng và có thế chấp cho bà S giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Th, để bảo đảm cho việc vay số tiền này nên bà S yêu cầu ông Th và bà Q ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S, sau đó bà S thực hiện chuyển quyền sử dụng đất của ông Th qua tên của bà S.

[2.2]. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thì hiện tại ông Th và bà Q là người đang quản lý, sử dụng thửa đất 494, tờ bản đồ số 15, tọa lạc xã T nên không thể cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Th, bà Q với bà S là hợp đồng có giá trị pháp lý. Mặt khác, bà S cũng thừa nhận đây là hợp đồng vay tiền nên yêu cầu khởi kiện của ông Th và bà Q tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th, bà Q với bà S ngày 20/7/2020 vô hiệu là có căn cứ.

[2.3]. Đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S là chưa phù hợp. Bởi lẽ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp, xét về trình tự thủ tục cấp giấy là hoàn toàn đúng nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà S là không sai nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường dựa vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th, bà Q với bà S mà công nhận quyền sử dụng đất cho bà S là chưa chính xác, bởi lẽ hợp đồng này vô hiệu do giả tạo nên xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường công nhận cho bà S là không có giá trị pháp lý. Nên không cần thiết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà S. Do đó, các đương sự có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về Luật đất đai cũng như theo hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao tại công văn số 64/TANDTC-CP ngày 03/4/2019 và theo Điều 195 của Luật đất đai về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận hoặc xác nhận nội dung biến động do chuyển quyền sử dụng đất do Chính phủ quy định, Điều 79 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

[2.4]. Đối với bà S, Tòa án đã triệu tập hợp lệ bà để tham gia hòa giải và xét xử nhưng bà S vẫn vắng mặt nên không giải quyết được hậu quả của hợp

đồng vô hiệu. Theo giấy cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như tại bản tự khai của bà S thì bà thừa nhận số tiền bà cho ông Th, bà Q vay là 100.000.000 đồng. Tại phiên tòa, ông Th và bà Q tự nguyện trả lại cho bà S số tiền vay này nên Hội đồng xét xử ghi nhận theo sự tự nguyện của các nguyên đơn.

Vì bà S không có ý kiến gì về hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên bà S sẽ được khởi kiện bằng một vụ án khác về số tiền vay cũng như số tiền lãi suất phát sinh về sau nên quan điểm của Kiểm sát viên là hoàn toàn phù hợp Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3]. Về chi phí tố tụng: ông Th và bà Q đã nộp số tiền 26.000.000 đồng và đã chi phí xong. Do đó bà S có trách nhiệm hoàn lại cho ông Th và bà Q số tiền trên.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Đỗ Thị Thúy S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chấp nhận. Ông Th và bà Q không phải chịu án phí sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 184, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 122, Điều 124, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 500 và Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng Th và bà Huỳnh Thị Q về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng Th và bà Huỳnh Thị Q với bà Đỗ Thị Thúy S.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) số công chứng 18XX, quyển số 07TP/CC/HĐGD của văn phòng công chứng T chứng thực ngày 20 tháng 7 năm 2020 vô hiệu do giả tạo.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa, Phòng tài nguyên và Môi trường huyện Đức Hòa căn cứ vào bản án, Quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án theo Mãnh trích đo địa

chính số 348/2021 của Công ty trách nhiện hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 06/7/2021.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hoàng Th và bà Huỳnh Thị Qtrả lại cho bà Đỗ Thị Thúy S 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

Buộc bà Đỗ Thị Thúy S trả cho ông Nguyễn Hoàng Th, bà Huỳnh Thị Q số tiền 26.000.000 đồng (*Hai mươi sáu triệu đồng*) chi phí tố tụng.

Áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tính lãi chậm thi hành.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Đỗ Thị Thúy S phải chịu 300.000 đồng, án phí hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các nguyên đơn không phải chịu án phí.

3. Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai bản án.

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, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án là 05 năm theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Long An;
-Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

ĐÃ KÝ

Nguyễn Văn Tài