

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 67/2018/DS-ST

Ngày: 09 - 11 - 2018

V/v tranh chấp “Yêu cầu giao nhà
và đất; yêu cầu hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất và hợp
đồng tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Em.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Kim Thoa.

Ông Nguyễn Đắc Thắng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Tuyền, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 65/2018/TLST-DS ngày 27/9/2018 về tranh chấp: “Yêu cầu giao nhà và đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng tài sản”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 67/2018/QĐXXST-DS ngày 08/10/2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị **Huỳnh Thị Ngọc B**, sinh năm 1979; (có mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Bà **Trương Thị Kim C**, sinh năm 1964; (có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Nguyễn Ngọc C**, sinh năm 1963; (xin vắng mặt)

2. Anh **Nguyễn Trương Phương V**, sinh năm 1988; (xin vắng mặt)

3. Anh **Nguyễn Việt T**, sinh năm 1991; (xin vắng mặt)

4. Chị **Nguyễn Bảo N**, sinh năm 1994; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5. **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang.**

Địa chỉ: Số 11, đường L, Phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn T - Chức vụ: Giám đốc. (Vắng mặt)

6. Anh **Nguyễn Thanh T**, sinh năm: 1974; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn Huỳnh Thị Ngọc B trình bày:*

Vào ngày 25/7/2016, bà Trương Thị Kim C có chuyển nhượng cho chị quyền sở hữu căn nhà và quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 138,9m², tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang, với giá 200.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có lập thành văn bản và được Văn phòng công chứng C chứng thực ngày 25/7/2016. Sau khi ký hợp đồng chị B đã giao đủ số tiền 200.000.000 đồng cho bà C, tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG674419 ngày 28/12/2016.

Sau đó, chị B nhiều lần yêu cầu bà C giao nhà nhưng bà C không đồng ý. Nay chị B khởi kiện yêu cầu bà C phải giao căn nhà và đất có diện tích 138,9m², tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho chị B quản lý, sử dụng.

Ngày 28/9/2018, chị B có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bà C giao nhà và đất tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang, nhưng buộc bà C trả số tiền 260.000.000 đồng làm một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

** Bị đơn Trương Thị Kim C trình bày:*

Khoảng thời gian từ tháng 07/2016 bà C có vay của chị B số tiền 200.000.000 đồng, nhưng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 138,9m², thửa số 4, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang để đảm bảo cho khoản vay kể trên.

Ngày 23/01/2018, bà C có đơn phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS20993 ngày 28/12/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho chị Huỳnh Thị Ngọc B. Bà C đồng ý trả lại cho chị B số tiền vốn và lãi là 260.000.000 đồng, nhưng xin trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng cho

đến khi hết nợ.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang*: Đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn không có văn bản thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Ngọc C, Nguyễn Trương Phương V, Nguyễn Việt T, Nguyễn Bảo N trình bày*: Thống nhất với yêu cầu của bà C và có văn bản xin giải quyết vắng mặt.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thanh T trình bày*: Thống nhất với yêu cầu của chị B và có văn bản xin giải quyết vắng mặt.

* *Tại phiên Tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút lại yêu cầu buộc bà C giao nhà và đất, chỉ buộc bà C trả số tiền 260.000.000 đồng làm một lần khi án có hiệu lực pháp luật. Bà C vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS20993 ngày 28/12/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho chị Huỳnh Thị Ngọc B. Đồng ý trả chị B 260.000.000 đồng xin trả mỗi tháng 5.000.000 đồng.*

* *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến, quan điểm*:

- *Về tố tụng*: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nên không có kiến nghị gì về tố tụng.

- *Về nội dung*: Ngày 25/7/2016, bà C có vay của chị B 200.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy thỏa thuận thời hạn vay 03 năm, lãi suất 4% trả lãi hàng tháng. Nếu 03 tháng liên tiếp bà C không trả lãi thì chị B sang tên nhà đất của bà C. Tuy nhiên, sau khi vay bà C trả lãi được 01 tháng thì không thực hiện đến tháng 12/2016 chị B đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C đây là hợp đồng giả tạo để vay tiền. Chị B rút lại yêu cầu hộ bà C giao nhà đất, nên đình chỉ. Chị B yêu cầu bà C trả vốn, lãi 260.000.000 đồng làm một lần, đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị đứng tên là có căn cứ, bà C đồng ý như xin trả 260.000.000 đồng mỗi tháng 5.000.000 đồng chị B không đồng ý nên không có căn cứ để xem xét. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy

đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, đại diện viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn chị Huỳnh Thị Ngọc B khởi kiện bà Trương Thị Kim C yêu cầu bà C giao nhà và đất tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang, sau đó thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc bà C trả số tiền 260.000.000 đồng; Bà C phản tố yêu cầu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS20993 ngày 28/12/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho chị Huỳnh Thị Ngọc B. Do đó, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án tranh chấp “Yêu cầu giao nhà và đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản” theo quy định tại Điều 256, 471 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 26, Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 30, Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

[2] Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Ngọc C, Nguyễn Trương Phương V, Nguyễn Việt T, Nguyễn Bảo N, Nguyễn Thanh T có đơn xin giải quyết vắng mặt. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang vắng mặt không có lý do chính đáng. Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự kể trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, chị B rút lại yêu cầu buộc bà C giao nhà và đất tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang, chỉ yêu cầu bà C trả số tiền 260.000.000 đồng. Xét yêu cầu của chị B không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Căn cứ Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đòi nhà và đất của chị B.

[3] Về nội dung tranh chấp: Đối với yêu cầu buộc bà Trương Thị Kim C trả số tiền 260.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Khoảng tháng 07/2016, bà C có vay của chị B số tiền 200.000.000 đồng, khi vay tiền có viết giấy thỏa thuận nội dung ghi thời hạn vay 03 năm, lãi suất 4%/tháng, hàng tháng vào ngày 25 âm lịch bà C sẽ đóng lãi, nếu trong vòng 03 tháng liên tục bà C không đóng lãi thì chị B có quyền lấy căn nhà trên thửa đất số 04, tờ bản đồ số 5, diện tích 138,9m² tọa lạc ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang của bà C.

Sau khi vay tiền bà C không đóng lãi theo thỏa thuận nên chị B đã yêu cầu bà C làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nói trên. Hợp đồng được công chứng ngày 25/7/2016 tại Văn phòng công chứng C. Chị B đã hoàn

thiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nói trên và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS20993 ngày 28/12/2016 cho chị Huỳnh Thị Ngọc B. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị B nhiều lần yêu cầu bà C giao nhà và đất nhưng bà C không thực hiện. Do đó, ngày 17/10/2017, chị B khởi kiện yêu cầu bà C giao toàn bộ nhà và đất nêu trên cho chị quản lý, sử dụng. Sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang thụ lý theo thẩm quyền, ngày 28/9/2018 chị B có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bà B giao nhà và đất tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang, nhưng buộc bà B có nghĩa vụ trả số tiền 260.000.000 đồng làm một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà C cũng thừa nhận có vay của chị B 200.000.000 đồng nhưng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như chị B trình bày. Nay bà C yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS20993 ngày 28/12/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho chị Huỳnh Thị Ngọc B, bà C đồng ý trả cho chị B số tiền vốn và lãi là 260.000.000 đồng, nhưng xin trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1776 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng C, xác định ngày 25/7/2016 bà C có chuyển nhượng cho chị B phần đất có diện tích 138,9m², thuộc thửa 04, tờ bản đồ số 05 tọa lạc ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Xét về hình thức hợp đồng nêu trên phù hợp Điều 689 Bộ luật dân sự 2005. Tuy nhiên, như lời thừa nhận của hai bên, hợp đồng trên chỉ là giả tạo để đảm bảo cho khoản vay 200.000.000 đồng của bà C. Căn cứ Điều 129 của Bộ luật dân sự quy định “Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực...”. Như vậy, hợp đồng vay tiền giữa bà C và chị B vẫn phát sinh hiệu lực, nên việc chị B yêu cầu bà C trả số tiền 260.000.000 đồng là có căn cứ đúng pháp luật. Bà C cũng đồng ý trả số tiền trên cho chị B như xin trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng cho đến hết nợ. Xét yêu cầu này của bà C không được chị B đồng ý. Phương thức trả dần mà bà C đưa ra sẽ gây khó khăn cho việc thu hồi vốn của chị B. Do đó, không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Như đã phân tích ở trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu kéo theo yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS20993 ngày 28/12/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho chị Huỳnh Thị Ngọc B của bà C là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét ý kiến của đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 34, 39, 147, 214, 215, 219, 227, 228, 244, 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 122, 127, 137, 450, 471, 474, 689, 697, 699 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 27 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.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của chị Huỳnh Thị Ngọc B về việc buộc bà Trương Thị Kim C phải giao căn nhà và đất có diện tích 138,9m², tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho chị B quản lý, sử dụng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Huỳnh Thị Ngọc B.

Buộc bà Trương Thị Kim C có nghĩa vụ trả cho chị Huỳnh Thị Ngọc B số tiền 260.000.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày chị B có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà C không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng bà C còn phải trả số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng thời gian chậm thi hành án. Lãi suất phát sinh tiền chậm trả thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trương Thị Kim C.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS20993 ngày 28/12/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho chị Huỳnh Thị Ngọc B.

4. Về án phí:

- Chị Huỳnh Thị Ngọc B được nhận lại 300.000 tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 35889 ngày 17/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Bà Trương Thị Kim C phải chịu 13.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà C đã nộp tạm ứng 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 36246 ngày 26/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, được khấu trừ do đó bà C

còn phải nộp tiếp số tiền là 12.700.000 đồng.

5. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với những người vắng mặt tại phiên tòa hôm nay có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại Điều 6,7, 7a 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang;
- Cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Thị Kim Em