

Bản án số: 35/2024/DS-ST

Ngày: 13-9-2024.

V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẾN CẦU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vui.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Hồng Phúc;
- Ông Lê Văn Rèn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trang Hoàng Mỹ – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thảo Nguyên - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 131/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2024/QĐST-DS ngày 13 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 28/2024/QĐST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Trần Văn C**, sinh năm 1974 và bà **Trịnh Thị Kim T**, sinh năm: 1980.

Cùng địa chỉ: **Số E, đường B, khu A, phường P, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện theo ủy quyền của ông **C** và bà **T**: Ông **Hồ Văn P**, sinh năm: 1964. Địa chỉ: **A Tòa nhà R, A C, Phường D, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.** Có mặt.

- Bị đơn: Ông **Phạm Văn L**, sinh năm 1965 và bà **Trịnh Thị L1**, sinh năm: 1969.

Cùng địa chỉ: **Số D, L, phường A, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.** Vắng mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà **Phạm Thị T1**, sinh năm: 1965. Địa chỉ: **Số G, đường A, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh**.
Vắng mặt.

Tất cả có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông **C** và bà **T** yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/7/2012 giữa ông **C**, bà **T** với ông **L** và bà **L1** phần đất diện tích 824,30 m², thửa đất số 220, tờ bản đồ số 18, tọa lạc **ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh**.

Từ năm 2007 đến năm 2010 bà **T** có tham gia góp hụi và vay của bà **L1** nhiều lần số tiền 400.000.000 đồng. Bà **L1** sợ bà **T** và ông **C** không có tiền trả nên đề nghị bà **T** và ông **C** ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giá chuyển nhượng ghi 120.000.000 đồng nhưng thực tế không có việc giao nhận tiền, bà **T** và ông **C** đồng ý. Sau khi ký kết hợp đồng ông **L** và bà **L1** đã làm thủ tục đăng ký và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/9/2012, tuy nhiên ông **C**, bà **T** và cha mẹ ruột bà **T** vẫn là người trực tiếp quản lý sử dụng đất. Khi ông **C**, bà **T** có điều kiện trả nợ thì dự định gặp nhau để thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng nhưng không liên lạc được với ông **L** và bà **L1**. Qua tìm hiểu thì được biết ngày 15/5/2013 ông **L** và bà **L1** vay tiền của bà **Phạm Thị T1** 400.000.000 đồng và giao giấy chứng nhận QSD đất nêu trên cho bà **T1** giữ. Vì lo sợ bị mất phần đất nên ông **C**, bà **T** đã trả cho bà **T1** số tiền 400.000.000 đồng mà ông **L** và bà **L1** đã vay và nhận lại giấy chứng nhận QSD đất.

Hiện tại ông **C** bà **T** đã trả tiền bà **T1** thay cho ông **L** và bà **L1** xong và hiện tại đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông **C**, bà **T** được đứng tên quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên, còn phần tiền nợ ông bà yêu cầu khấu trừ từ bà **T1** như vậy ông bà đã trả xong cho ông **L** và bà **L1**. Ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

- Bị đơn ông **Phạm Văn L** và bà **Trịnh Thị L1** trình bày: Mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng ông **L** và bà **L1** vẫn vắng mặt và không có văn bản nêu ý kiến phản đối đối với yêu cầu của ông **C** và bà **T**.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Thị T1** trình bày:

Ngày 15/5/20213 bà có cho ông **L** và bà **L1** vay số tiền 400.000.000 đồng, ông **L** và bà **L1** đưa cho bà giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông **L** và bà **L1** đứng tên phần đất diện tích 824,30 m², thửa đất số 220, tờ bản đồ số 18, tọa lạc **ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh**. Khi đến hạn trả nợ bà đòi nhiều lần nhưng ông **L** và bà **L1** không trả, sau đó bà không liên lạc được với ông **L** và bà **L1**. Thông qua quen biết nên ông **C** và bà **T** biết được và sợ mất phần đất nên

đồng ý trả nợ thay cho ông **L** và bà **L1**, còn bà muốn thu hồi số tiền đã cho vay nên đồng ý. Ngày 24/4/2019 ông **C** và **T** đã trả cho bà thay cho ông **L** và bà **L1** số tiền 400.000.000 đồng (thực tế bà nhận 320.000.000 đồng, bà đồng ý cho ông **C** và bà **T** 80.000.000 đồng) và bà đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **C**, bà **T** giữ. Ông **C** và bà **T** yêu cầu cản trừ nghĩa vụ, bà đồng ý nên bà xác định hiện tại ông **L** và bà **L1** không còn nợ bà theo giấy nợ ngày 15/5/2013. Ngoài ra bà không yêu cầu hay ý kiến gì khác.

Do bị bệnh đi lại khó khăn nên bà có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: 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 và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Riêng bị đơn không thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 124, 131 của Bộ luật Dân sự; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **C** và bà **T**. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/7/2012 giữa ông **C**, bà **T** với ông **L** và bà **L1** vô hiệu do giải tạo. Ông **C** và bà **T** được quyền sử dụng phần đất diện tích 824,30 m², thửa đất số 220, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp **L**, xã **L**, huyện **B**, tỉnh **Tây Ninh**.

Chấp nhận cản trừ nợ giữa ông **L** và bà **L1** với ông **C** và bà **T** thông qua bà **T1**. Ghi nhận ông **C** và bà **T** đã trả 400.000.000 đồng cho ông **L** và bà **L1**.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông **L** và bà **L1** phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà **T1** có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và ông **L**, bà **L1** đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp với Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông **C** và bà **T**, thì thấy:

[3.1] Ông **C** và bà **Tiên cung c** giấy nợ vay của ông **L** và bà **L1** số tiền 400.000.000 đồng ngày 10/5/2011 (BL40) và qua kết quả xác minh thể hiện, từ ngày làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSD đất cho ông **L** và bà **L1** đứng tên quyền sử dụng phần đất diện tích 824,30 m², thửa đất số 220, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp **L**, xã **L**, huyện **B**, tỉnh **Tây Ninh** thì cha mẹ ruột bà **T** và ông **C**, bà **T** vẫn là người trực tiếp quản lý sử dụng đất ổn định cho đến nay.

[3.2] Ông **L** và bà **L1** đã được Tòa án thông báo về yêu cầu khởi kiện của ông **C** và bà **T** trong Thông báo thụ lý vụ án, thông báo về việc thu thập, tiếp cận tài liệu chứng cứ và nội dung những vấn đề cần hòa giải trong các thông báo hòa giải do con ruột là anh **Phạm A H** nhận thay nhưng ông **L** và bà **L1** không xuất trình tài liệu, chứng cứ chứng minh cho quan điểm của mình nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong quá trình tố tụng, ông **L** và bà **L1** đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không lý do và cũng không có bất cứ ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn kể cả việc cản trở nợ từ bà **Phạm Thị T1**. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào lời khai của nguyên đơn cũng như các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/7/2012 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/7/2012 vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự.

[3.3] Khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/7/2012 vô hiệu thì hợp đồng vay có hiệu lực. Lẽ ra ông **C** và bà **T** phải có nghĩa vụ trả lại số tiền vay 400.000.000 đồng cho ông **L** và bà **L1**. Nhưng theo hợp đồng vay tiền ngày 15/5/2013 (BL78) thể hiện, ông **L** và bà **L1** vay của bà **T1** 400.000.000 đồng và tại biên nhận ngày 24/4/2019 (BL79) thể hiện ông **C** và bà **T** đã trả tiền cho bà **T1** 400.000.000 đồng thay cho ông **L** và bà **L1** và có yêu cầu cản trở xem như trả nợ xong cho ông **L** và bà **L1**, đồng thời bà **T1** cũng thừa nhận và xác định bà **L1**, ông **L** không còn nợ bà theo hợp đồng vay tiền ngày 15/5/2013. Hơn nữa, Tòa án đã giao toàn bộ tài liệu, chứng cứ việc vay tiền và trả tiền từ bà **T1** cho ông **L**, bà **L1** nhưng ông **L** và bà **L1** không có ý kiến phản đối. Do đó, có cơ sở xác định ông **L**, bà **L1** có vay tiền của bà **T1** và đồng ý cho ông **C**, bà **T** trả nợ thay nên Hội đồng xét xử cần ghi nhận các bên đã trả nợ xong.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **C** và bà **T** nên ông **L** và bà **L1** phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 124, 131, 133, 463, 466 và Điều 471 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Văn C** và bà **Trịnh Thị Kim T** đối với ông **Phạm Văn L** bà **Trịnh Thị L1**.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/7/2012 giữa ông **Trần Văn C** và bà **Trịnh Thị Kim T** với ông **Phạm Văn L** bà **Trịnh Thị L1** vô hiệu.

1.2. Ông **Trần Văn C** và bà **Trịnh Thị Kim T** được quyền sử dụng phần đất diện tích 824,30 m², thửa đất số 220, tờ bản đồ số 18, tọa lạc **ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh**.

1.3. Ghi nhận ông **Trần Văn C** và bà **Trịnh Thị Kim T** đã trả số tiền 400.000.000 đồng cho ông **Phạm Văn L** bà **Trịnh Thị L1** thông qua bà **Phạm Thị T1**.

2. Về án phí:

Buộc ông **Phạm Văn L** bà **Trịnh Thị L1** phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho **Trần Văn C** và bà **Trịnh Thị Kim T** tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0012079 ngày 20-12-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV&THA.TAND tỉnh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Bến Cầu;
- Chi cục THADS huyện Bến Cầu;
- Các đương sự;
- Lưu bộ phận;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Vui