

Bản án số: 122 /2024/DSST
Ngày: 28-9-2024

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHƯỚC – TIỀN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huỳnh Trường

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phùng Văn Luân.

2. Ông Huỳnh Tấn Trãi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Văn Chung – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Kiều Thị Mỹ T – Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 174/2024/TB-TLVA ngày 04 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp “Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 134/2024/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 103/2024/QĐST-DS ngày 09/9/2024 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà **Nguyễn Thị Hồng Q** sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

*** Bị đơn:**

- Anh **Trần Văn L** sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- Chị **Bùi Thị Kim P** sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Anh **Trần Huệ P1** sinh năm 1982 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

2. Chị **Nguyễn Thị Tuyết M**, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

3. Ngân hàng N – Chi nhánh huyện T (vắng mặt).

Địa chỉ: khu phố D, thị trấn M, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình tố tụng bà Nguyễn Thị Hồng Q trình bày:

Theo Bản án số 04/2022/DS-ST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang tuyên xử buộc anh Trần Văn L và chị Bùi Thị Kim P liên đới trả cho bà số tiền 300.000.000 đồng nhưng đến nay anh L và chị P2 chưa thực hiện. Sau đó anh L có hành vi tẩu tán tài sản bằng cách chuyển nhượng cho anh Trần Huệ P1 thửa đất số 1615, tờ bản đồ C6, diện tích 684.4m² và thửa đất số 156, tờ bản đồ C6, diện tích 3628.2m² cùng tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang nhưng anh L và chị P2 vẫn không thực hiện việc trả nợ cho bà.

Bà Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn L với anh Trần Huệ P1 đối với thửa đất số 1615, tờ bản đồ C6, diện tích 684.4m² và thửa đất số 156, tờ bản đồ C6, diện tích 3628.2m² cùng tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

* Trong bản tự khai và trong quá trình tố tụng anh Trần Văn L trình bày:

Theo Bản án số 04/2022/DS-ST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước tuyên xử buộc anh và chị Bùi Thị Kim P liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Hồng Q số tiền 300.000.000 đồng, anh không có kháng cáo bản án này, đến nay anh và chị P chưa thực hiện việc trả tiền cho bà Q.

Trước đây, anh có vay nợ anh Trần Huệ P1 rất nhiều lần, tổng cộng là số tiền 1.100.000.000 đồng. Đến ngày 22/02/2022, anh chuyển nhượng cho vợ chồng anh Trần Huệ P1 và chị Nguyễn Thị Tuyết M thửa đất số 1615, tờ bản đồ C6, diện tích 684.4m² và thửa đất số 156, tờ bản đồ C6, diện tích 3628.2m² cùng tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang với giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng để cân trừ nợ. Sau khi anh nhận tiền chuyển nhượng đất tổng cộng 1.100.000.000 đồng, lúc này anh chưa biết được số nợ của bà Q là như thế nào, Bản án số 04/2022/DS-ST ngày 24/01/2022 chưa có hiệu lực pháp luật. Hiện nay bản chính giấy mượn 05 lần tiền, giấy nhận tiền bán đất và hợp đồng thuê nhà, anh không còn giữ do đã bị mất.

Nay anh không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với anh Trần Huệ P1 và chị Nguyễn Thị Tuyết M đối với thửa đất số 1615, tờ bản đồ C6, diện tích 684.4m² và thửa đất số 156, tờ bản đồ C6, diện tích 3628.2m² cùng tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Hiện nay anh và chị Bùi Thị Kim P đã ly hôn từ lâu, anh P1 là em ruột của anh.

* Tại phiên tòa chị Bùi Thị Kim P trình bày thống nhất ý kiến anh Trần Văn L không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh

Trần Văn L với anh Trần Huệ P1 đối với thửa đất số 1615, tờ bản đồ C6, diện tích 684.4m² và thửa đất số 156, tờ bản đồ C6, diện tích 3.628,2m² cùng tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

* Trong bản tự khai và trong quá trình tố tụng anh Trần Huệ P1 trình bày:

Anh là em ruột của anh Trần Văn L. Vợ anh là chị Nguyễn Thị Tuyết M sinh năm 1978 cùng địa chỉ với anh. Việc nợ tiền giữa anh Trần Văn L, chị Bùi Thị Kim P với bà Nguyễn Thị Hồng Q thì anh không biết.

Trước đây, anh Trần Văn L có vay nợ của anh nhiều lần tiền, tổng cộng số tiền là 1.100.000.000đồng. Đến ngày 22/02/2022, anh L chuyển nhượng cho vợ chồng anh thửa đất số 1615, tờ bản đồ C6, diện tích 684.4m² và thửa đất số 156, tờ bản đồ C6, diện tích 3.628.2m² cùng tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang với giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng để cân trừ nợ. Việc chuyển nhượng đất của vợ chồng anh là hợp pháp, tại thời điểm chuyển nhượng đất thì không có ai ngăn cản, tranh chấp gì.

Hai thửa đất nêu trên anh đã được cấp chủ quyền và đem đi thế chấp tại Ngân hàng N chi nhánh huyện T để vay vốn. Đến ngày 08/6/2024 thì anh đã thanh toán hết nợ cho Ngân hàng và đã lấy giấy chứng nhận QSDĐ về. Hiện tại giấy chứng nhận QSDĐ do anh đang giữ.

Nay anh không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với anh L đối với thửa đất số 1615, tờ bản đồ C6, diện tích 684.4m² và thửa đất số 156, tờ bản đồ C6, diện tích 3628.2m² cùng tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang do việc chuyển nhượng đất là hợp pháp.

Từ đây về sau anh yêu cầu việc tranh chấp giữa bà Q và anh L thì tự giải quyết, anh không liên quan gì.

Tại Công văn số 849/NHN.TP-KH ngày 29/11/2023 Ngân hàng N –Chi nhánh huyện T, tỉnh Tiền Giang trình bày ; anh Trần Huệ P1 có ký hợp đồng tín dụng ngày 14/6/2023 vay của Ngân hàng N –Chi nhánh huyện T, tỉnh Tiền Giang số tiền 60.000.000đồng anh Trần Huệ P1 co nộp cho Ngân hàng 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh Trần Huệ P1 đứng tên ngày 09/3/2022 đối với thửa đất số 1615, tờ bản đồ C6, diện tích 684.4m² và thửa đất số 156, tờ bản đồ C6, diện tích 3628.2m² cùng tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, các đương sự có mặt từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm mở phiên tòa là chấp hành đúng pháp luật, tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, đương sự có mặt chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự. D sự vắng mặt không lý do là không chấp hành pháp luật.

Về nội dung vụ án: đề nghị Tòa án căn cứ các Điều 26,35,262 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 123,124,407 Bộ luật dân sự ; Căn cứ Điều 188 Luật đất đai; căn cứ Nghị Chính số 62/2015/NĐCP ngày 18/7/2015

của Chính phủ, Nghị Chính số 33/2020/NĐCP ngày 17/3/2020 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng Q.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả thẩm tra tại phiên tòa, Tòa án nhận định: quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn có mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Huệ P1 và chị Nguyễn Thị Tuyết M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Theo Bản án số 04/2022/DS-ST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước tuyên xử buộc anh Trần Văn L và chị Bùi Thị Kim P liên đới trả cho bà số tiền 300.000.000 đồng nhưng đến nay anh L và chị P2 chưa thực hiện. Sau đó anh L có hành vi tẩu tán tài sản bằng cách chuyển nhượng cho anh Trần Huệ P1 thửa đất số 1615, tờ bản đồ C6, diện tích 684.4m² và thửa đất số 156, tờ bản đồ C6, diện tích 3628.2m² cùng tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang nhưng vẫn anh L và chị P2 vẫn không thực hiện việc trả nợ cho bà.

Nay bà Q khởi kiện Tòa án yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn L với anh Trần Huệ P1 đối với thửa đất số 1615, tờ bản đồ C6, diện tích 684.4m² và thửa đất số 156, tờ bản đồ C6, diện tích 3628.2m² cùng tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Anh Trần Văn L, chị Bùi Thị Kim P, không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L với anh P1 và chị M với đối với thửa đất số 1615, tờ bản đồ C6, diện tích 684.4m² và thửa đất số 156, tờ bản đồ C6, diện tích 3628.2m² cùng tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Anh Trần Huệ P1 không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với anh Trần Văn L đối với thửa đất số 1615, tờ bản đồ C6, diện tích 684.4m² và thửa đất số 156, tờ bản đồ C6, diện tích 3628.2m² cùng tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang do việc chuyển nhượng đất là hợp pháp.

Chị Nguyễn Thị Tuyết M vắng mặt không lý do không nộp cho Tòa án văn bản về ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng Q.

Tòa án xét thấy, trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng Q là có cơ sở phù hợp pháp luật vì Theo Bản án số 04/2022/DS-ST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh

Tiền Giang tuyên xử buộc anh Trần Văn L và chị Bùi Thị Kim P liên đới trả cho bà số tiền 300.000.000 đồng tại phiên tòa, anh L và chị P thừa nhận số tiền 300.000.000 đồng anh L và chị P vay của bà Q từ năm 2013 đến ngày 01/01/2020 chị P ký biên nhận nợ bà Q số tiền 300.000.000 đồng Tòa án xử tuyên như trên nhưng đến nay anh Trần Văn L và chị Bùi Thị Kim P chưa thực hiện trả tiền cho bà Q. Sau đó anh Trần Văn L có hành vi tẩu tán tài sản bằng cách chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Trần Huệ P1 ngày 22/02/2022 thửa đất số 1615, tờ bản đồ C6, diện tích 684.4m² và thửa đất số 156, tờ bản đồ C6, diện tích 3.628.2m² cùng tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang chuyển nhượng sau bản án số 04/2022/DS-ST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang tuyên xử buộc anh Trần Văn L và chị Bùi Thị Kim P liên đới trả cho bà số tiền 300.000.000 đồng nhưng anh Trần Văn L và chị Bùi Thị Kim P vẫn không thực hiện việc trả nợ cho bà Nguyễn Thị Hồng Q là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Do đó, căn cứ vào Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án công nhận những tình tiết nguyên đơn Nguyễn Thị Hồng Q1 trình bày nêu trên là sự thật. Như vậy, Tòa án có đủ cơ sở hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn L với anh Trần Huệ P1 đối với thửa đất số 1615, tờ bản đồ C6, diện tích 684.4m² và thửa đất số 156, tờ bản đồ C6, diện tích 3628.2m² cùng tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang được Tòa án chấp nhận, trình bày của anh Trần Văn L, chị Bùi Thị Kim P và anh Trần Huệ P1 là không có cơ sở không phù hợp pháp luật, Tòa án không chấp nhận. Tòa án cần Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/02/2022 do văn Phòng C công chứng giữa anh Trần Văn L với anh Trần Huệ P1 đối với thửa đất số 1615, tờ bản đồ C6, diện tích 684.4m² và thửa đất số 156, tờ bản đồ C6, diện tích 3628.2m² cùng tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang và Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T thu hồi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Trần Huệ P1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/3/2022 đối với thửa đất số 1615, tờ bản đồ C6, diện tích 684.4m² và thửa đất số 156, tờ bản đồ C6, diện tích 3628.2m² cùng tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm Anh Trần Văn L có nghĩa vụ phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26,35,262 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 123,124,407 Bộ luật dân sự ;

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định số 62/2015/NĐCP ngày 18/7/2015 của Chính phủ,

Căn cứ Nghị định số 33/2020/NĐCP ngày 17/3/2020 của Chính phủ;

Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng Q.

1/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/02/2022 do văn Phòng C công chứng giữa anh Trần Văn L với anh Trần Huệ P1 đối với thửa đất số 1615, tờ bản đồ C6, diện tích 684.4m² và thửa đất số 156, tờ bản đồ C6, diện tích 3628.2m² cùng tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

2/ Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T thu hồi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Trần Huệ P1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/3/2022 đối với thửa đất số 1615, tờ bản đồ C6, diện tích 684.4m² và thửa đất số 156, tờ bản đồ C6, diện tích 3628.2m² cùng tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

3/ Về án phí:

Anh Trần Văn L có nghĩa vụ phải chịu số tiền 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4/ Bà Nguyễn Thị Hồng Q, anh Trần Văn L, chị Bùi Thị Kim P có mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Anh Trần Huệ P1, chị Nguyễn Thị Tuyết M vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh TG;
- VKSND huyện Tân Phước - TG;
- THADS huyện Tân Phước- TG;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Huỳnh Trường