

Bản án số: 07/2023/DS-ST
Ngày: 16/02/2023
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 HUYỆN P, THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Liêng Thị Hồng Hoa

Các Hội thẩm nhân dân: 1. ông Nguyễn Thanh Hải

2. bà Nguyễn Thị Bích Liên

- Thư ký phiên tòa: bà Đinh Thanh Thảo, là Thư ký tòa án của Tòa án nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: bà Lương Thị Mỹ Hiền, Kiểm sát viên

Ngày 16 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2022/TLST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2022 về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 204/2022/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà Lê Thị G, sinh năm: 1969

Địa chỉ: ấp P, xã L, huyện P, thành phố Cần Thơ – Có mặt.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: ông Trần Ngọc Đ1, sinh năm: 1966, địa chỉ: ấp T, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 10/02/2022) – Có mặt.

Bị đơn: ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1990

Địa chỉ: Tổ X, ấp A, xã K, huyện P, thành phố Cần Thơ – Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn: 1. ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1999; 2. ông Thái Trung N, sinh năm 1981; 3. ông Nguyễn Thái V, sinh năm 1998; 4. ông Dương Minh P, sinh năm 2000, cùng địa chỉ: Z đường Đ, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 28/9/2022, văn bản ủy quyền lại ngày 28/9/2022) – Vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan

1. bà Lê Thị T2, sinh năm: 1984

Địa chỉ: J đường L, quận B, thành phố Cần Thơ – Vắng mặt.

2. ông Hoàng Q, sinh năm: 1973

Địa chỉ: Y khu vực Z, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ – Vắng mặt.

3. bà Nguyễn Thị Đ2, sinh năm 1945

Địa chỉ: ấp P, xã L, huyện P, thành phố Cần Thơ – Vắng mặt.

4. Văn phòng Công chứng L

Địa chỉ: F đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ – Vắng mặt.

5. Văn phòng Công chứng C

Địa chỉ: J đường T, phường P, quận N, thành phố Cần Thơ – Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn – bà Lê Thị G trình bày: ngày 11/12/2020 bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 380, 381, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.720m² với ông Nguyễn Minh T1, nhằm mục đích vay số tiền 300.000.000 đồng. Bà và ông T1, bà Lê Thị T2 có lập hợp đồng cam kết ngày 27/01/2021 về việc ông T1 nhận đất để hỗ trợ vay ngân hàng, không được quyền mua bán; ông T1, bà T2 cho bà vay số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất 3.000.000 đồng/tháng, thời hạn vay 04 năm. Đồng thời bà đưa 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên cho bà T2, bà T2 làm hợp đồng thế chấp ngày 11/12/2020. Lần lượt bà T2 đưa bà số tiền 50.000.000 đồng vào ngày 11/12/2020, 10 ngày sau bà nhận thêm 100.000.000 đồng, hơn 10 ngày sau nhận tiếp 70.000.000 đồng, tổng cộng là 220.000.000 đồng. Ông T1, bà T2 không đưa tiếp số tiền 80.000.000 đồng còn lại nên bà đã yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông T1, bà T2 không đồng ý. Ngày 20/01/2021 ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 380, 381 cho ông Hoàng Q mà bà không hay biết. Nay bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2020 giữa bà với ông T1, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2021 giữa ông T1 với ông Q, hủy phần cập nhật sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, ông Q để trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà, bà sẽ trả lại số tiền 220.000.000 đồng.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: quá trình chuẩn bị xét xử Thẩm phán thực hiện đúng các quy định pháp luật về tố tụng nhưng vi phạm về thời hạn giải quyết vụ án; tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ quy định về quyền và nghĩa vụ. Về nội dung vụ án, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2020 giữa bà G

và ông T1 đúng hình thức quy định nhưng giữa hai bên có lập hợp đồng cam kết về việc mượn tài sản, đến nay không tiếp tục thực hiện giao đất, vì vậy hợp đồng này giả tạo. Ông T1 tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q nhưng ông Q không xem đất thực tế có nhà, cây trồng của bà G, việc chuyển nhượng của người thứ ba không ngay tình. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G với ông T1, giữa ông T1 với ông Q vô hiệu. Kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để trả lại cho bà G đứng tên. Ghi nhận sự tự nguyện của bà G trả số tiền 220.000.000 đồng và tiền lãi 01%/tháng từ ngày 27/01/2021 cho ông T1, bà T2. Dành quyền khởi kiện giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu giữa ông T1 với ông Q trong vụ án khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện ngày 26/5/2021 bà Lê Thị G yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2020, ngày 20/01/2021, hủy phần cập nhật sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 380, 381 cho ông Nguyễn Minh T1, ông Hoàng Q, bà sẽ trả lại số tiền vay 220.000.000 đồng cho ông T1, bà Lê Thị T2. Phần đất tại ấp P, xã L, huyện P, ông T1 có nơi cư trú tại ấp A, xã K, huyện P, vì vậy Tòa án nhân dân huyện P đã thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để giải quyết theo thẩm quyền.

[2] Bị đơn Nguyễn Minh T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị T2 đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không tham dự các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, do đó vụ án không tiến hành hòa giải được. Ông Hoàng Q không có mặt tại địa chỉ ghi trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn không biết địa chỉ hiện tại của ông Q, sau khi tiến hành thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng ông Q vẫn không có ý kiến bằng văn bản gửi đến Tòa án. Tòa án đưa vụ án ra xét xử ngày 16/01/2023, ngày 16/02/2023 nhưng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đến tham dự nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2020 giữa bà G và ông T1 được công chứng tại Văn phòng Công chứng L đúng hình thức theo quy định pháp luật, do hai bên tự nguyện và có đầy đủ năng lực hành vi dân sự khi giao kết hợp đồng. Cùng ngày 11/12/2020 bà G giao cho bà Lê Thị T2 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lập hợp đồng thế chấp thỏa thuận bà T2 cho

bà G mượn 300.000.000 đồng. Đến ngày 27/01/2021, bà G với bà T2, ông T1 ký hợp đồng cam kết thỏa thuận ông T1 nhận tài sản của bà G diện tích đất 3.420m² để hỗ trợ vay ngân hàng, không được quyền mua bán. Bà G đã nhận số tiền 220.000.000 đồng nhưng ông T1 không nhận đất hay có yêu cầu nhận đất mà đăng ký cập nhật sang tên và tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Q vào ngày 20/01/2021. Như vậy, việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G với ông T1 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa bà G với ông T1, bà T2. Hợp đồng giả tạo này vô hiệu, hợp đồng vay có hiệu lực. Bà G có nghĩa vụ trả lại số tiền vay vốn là 220.000.000 đồng cho bà T2, ông T1.

[4] Về tiền lãi, theo hợp đồng cam kết thì tiền lãi 3.000.000 đồng/tháng, tương đương lãi suất 1%/tháng, bà G chưa đóng lãi lần nào nên có nghĩa vụ trả số tiền lãi từ ngày 27/01/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm là 220.000.000 đồng x 1%/tháng x 02 năm 01 tháng = 55.000.000 đồng.

[5] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2021 giữa ông T1 với ông Hoàng Q được công chứng tại Văn phòng Công chứng C, thời điểm này ông T1 đã được cập nhật đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông Q nhận chuyển nhượng không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình. Ông Q không trực tiếp đến xem phần đất khi nhận chuyển nhượng ngày 20/01/2021, nên ngày 27/01/2021 bà G không hay biết việc ông T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà vẫn chưa nhận đủ số tiền thỏa thuận 300.000.000 đồng, vẫn lập hợp đồng cam kết với ông T1, bà T2. Mặt khác, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên trong hợp đồng không có ghi nhận thỏa thuận về tài sản trên đất, người đang trực tiếp quản lý đất. Giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 700.000.000 đồng nhưng tài sản trên đất của bà G gồm 02 căn nhà trị giá 769.356.190 đồng, giá trị cây trồng là 314.281.000 đồng. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông Q cũng vô hiệu khi hợp đồng giữa bà G với ông T1 vô hiệu. Do ông Q, ông T1 không có ý kiến hay văn bản thể hiện yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử dành quyền khởi kiện cho các đương sự khi có yêu cầu.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn chịu án phí không giá ngạch đối với hợp đồng vô hiệu và chi phí đo đạc, định giá; nguyên đơn chịu án phí có giá ngạch tương ứng nghĩa vụ thực hiện. Người yêu cầu chịu chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng và đã thực hiện xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 124, Điều 133 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2020 giữa bà Lê Thị G với ông Nguyễn Minh T1 vô hiệu, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2021 giữa ông Nguyễn Minh T1 với ông Hoàng Q vô hiệu.

Ổn định cho bà Lê Thị G quyền sử dụng đất thửa 380, 381, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.966,6m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03185, CS03186 do ông Hoàng Q đứng tên. Đất tại ấp P, xã L, huyện P, thành phố Cần Thơ. (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 44/TTKTTNMT ngày 22/7/2022 của Trung Tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Bà Lê Thị G có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Minh T1, bà Lê Thị T2 số tiền 275.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện P thu hồi và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích nêu trên cho bà Lê Thị G.

Tách phần giải quyết bồi thường thiệt hại đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2021 giữa ông Nguyễn Minh T1 với ông Hoàng Q thành vụ án khác khi đương sự có yêu cầu khởi kiện.

Chi phí đo đạc, định giá: bị đơn nộp 6.000.000 đồng; nguyên đơn đã đóng tạm ứng nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn 6.000.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn nộp 13.750.000 đồng, khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại phiếu thu số 0007087 ngày 10/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, nguyên đơn phải nộp thêm 13.450.000 đồng.

- Bị đơn nộp 300.000 đồng.

Đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Trong 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, 7a, 7b 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- VKSND H. P;
- THA H. P;
- Lưu (HS - 2b).

Liêng Thị Hồng Hoa