

Bản án số: 42/2024/DS-ST

Ngày 17-5-2024

“V/v Tranh chấp vô hiệu hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỦ THỪA - TỈNH LONG AN**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Lưu Thủy

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Thu Tâm

2. Ông Phạm Quốc Tuấn

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Ngọc Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 446/2023/TLST- DS ngày 15 tháng 12 năm 2023 về việc “tranh chấp vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2024/QĐXXST-DS ngày 27/3/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà Phạm Thị Ngọc C, sinh năm: 1989. Địa chỉ: ấp C xã N, huyện T, tỉnh Long An. Người đại diện theo ủy quyền của bà C: ông Nguyễn Phước Đ, sinh năm: 1992; địa chỉ: tổ A ấp A xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

Bị đơn: ông Nguyễn Tuấn T, sinh năm: 1989. Địa chỉ: khu phố D, thị trấn A, huyện P, tỉnh Kiên Giang.(vắng mặt)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Tuyết M, sinh năm: 1986. Địa chỉ: 3 ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.(có mặt)

2. Văn phòng Công chứng Phạm Quốc T1. Địa chỉ: A L nối dài, phường B, thành phố T, tỉnh Long An.(có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 30/11/2023 và trong quá trình giải quyết, nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc C do ông Nguyễn Phước Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Do cần tiền làm ăn, thông qua môi giới là bà Trần Thị Tuyết M thì bà C có thể chấp cho ông Nguyễn Tuấn T, sinh năm: 1989; địa chỉ: khu phố D, thị trấn A, huyện P, tỉnh Kiên Giang thửa đất số 4831 tờ bản đồ số 2, loại đất ở tại nông thôn, diện

tích 187,8 m² đất tọa lạc tại ấp C xã N, huyện T, tỉnh Long An với số tiền là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), ông T đưa tiền cho bà C bằng hình thức chuyển khoản, thời hạn thế chấp là 06 tháng, bà C trả cho ông T 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) thì ông T trả lại tài sản là thửa đất thế chấp cho bà C. Để đảm bảo cho khoản tiền vay ông T yêu cầu bà C làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 4831 tờ bản đồ số 2, loại đất ở tại nông thôn, diện tích 187,8 m² đất tọa lạc tại ấp C xã N, huyện T, tỉnh Long An (với hình thức chuyển nhượng treo không được cập nhật sang tên, nếu như bà C không đóng lãi cho ông T hoặc hết thời hạn thế chấp mà bà C không chuộc lại đất thì ông T mới được quyền sang tên đất của bà C), các bên thỏa thuận lãi suất 1,5%/tháng. Do ông T không phải là người địa phương nên khi đến Long An làm ăn ông T có kết nối với bà Trần Thị Tuyết M và ông T có làm cam kết bà M là người môi giới. Bà M cũng xác nhận bà M làm môi giới và có nhiệm vụ thu lãi chuyển cho ông T. Bà M xác định bà M thu lãi của bà C bằng tiền mặt đầy đủ hàng tháng và chuyển cho ông T, tổng cộng bà C trả lãi cho ông T 08 tháng, đến 26/8/2022 bà M thông báo cho ông T mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lên để ký hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trả lại đất cho bà C vì bà C đã chuẩn bị tiền đầy đủ trả cho ông T nhưng ông T cố tình lẩn tránh không hợp tác như đã thỏa thuận và lúc này bà C ngưng trả lãi. Đến tháng 02/2023 bà M buộc ông T phải mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến để trả cho bà C như đã thỏa thuận nhưng vẫn không nhận được sự phản hồi của ông T. Bà M và bà C tìm hiểu thì được biết ngày 31/3/2022 ông T đã cập nhật sang tên ông T toàn bộ thửa đất mà bà C cầm mà ký chuyển nhượng treo với ông T. Ông T vi phạm thỏa thuận, hàng tháng vẫn nhận tiền lãi của bà C mà lại ngang nhiên cập nhật đất của bà C sang tên cho ông T và đất hiện bà C đang quản lý sử dụng.

Nay bà C yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Ngọc C với ông Nguyễn Tuấn T được Văn phòng C1 công chứng ngày 26/3/2022 số công chứng 1866, quyển số 01/2022, TP/CC-SCC/HDGD đối với thửa đất số 4831 tờ bản đồ số 2, loại đất ở tại nông thôn, diện tích 187,8 m² đất tọa lạc tại ấp C xã N, huyện T, tỉnh Long An. Bà C trả cho ông T 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), bà C không trả lãi cho ông T vì ông T vi phạm thỏa thuận, trong thời gian cầm đất 06 tháng bà C đóng lãi đầy đủ cho ông T nhưng ông T lại sang tên đất của bà C và khi đến hạn chuộc lại đất bà C đã chuẩn bị tiền đầy đủ nhưng ông T không hợp tác, như vậy từ ngày 26/8/2022 bà C không phải tiếp tục trả lãi cho ông T.

Bị đơn ông Nguyễn Tuấn T đã được Tòa án thông báo về việc thụ lý vụ án, nhiều lần thông báo về phiên hòa giải nhưng ông T không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà C và cũng không tham gia hòa giải nên không tiến hành hòa giải được.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Phạm Quốc T1 trình bày: vào ngày 26/3/2022 Văn phòng C1 có nhận được phiếu yêu cầu Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Ngọc C và hồ sơ đính kèm. Sau khi đối chiếu và kiểm tra tính xác thực việc yêu cầu công chứng cũng như sau khi xác định các chủ thể tham gia đủ năng lực hành vi dân sự và tham gia giao dịch là phù hợp pháp luật và không trái đạo đức xã hội cũng như các bên tự nguyện tham gia giao dịch, đã xuất trình và thực hiện đầy đủ các thủ tục theo qui định pháp luật về công chứng, do đó Văn phòng Công chứng Phạm Quốc T1 khẳng định rằng việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn

đúng pháp luật, phù hợp đạo đức xã hội và phải được các bên nghiêm chỉnh thực hiện theo qui định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Tuyết M trình bày: bà M làm môi giới, bà M có giới thiệu chị Phạm Thị Ngọc C cầm cố thế chấp phần đất thuộc thửa 4831 tờ bản đồ số 2 diện tích 187,8 m² loại đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại ấp C xã N, huyện T, tỉnh Long An, số tiền thế chấp là 100.000.000 đồng, lãi suất 1,5%/tháng, thời gian thế chấp là 06 tháng. Bà M được ông T ủy quyền đi thu tiền lãi hàng tháng và giao lại cho ông T bằng tiền mặt. Bà M đã thu của bà C mỗi tháng là 1,5 triệu đồng và thu được 08 tháng, sau khi thu tiền thì bà M bàn giao đầy đủ cho ông T có biên bản giao nhận. Hình thức thế chấp là làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ký tại văn phòng công chứng nhưng các bên thỏa thuận chuyển nhượng treo ông T không được cập nhật sang tên. Hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 26/3/2022 thỏa thuận đến ngày 26/8/2022 hủy hợp đồng chuyển nhượng trả đất cho bà C thì bà C trả tiền cho ông T nhưng đến hạn bà M nhiều lần liên hệ ông T yêu cầu ông T xuống hủy hợp đồng với bà C nhưng ông T cứ hứa hẹn mà không thực hiện và sau đó bà M không liên lạc được với ông T cho đến nay.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thủ Thừa xác định trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đã chấp hành đúng nghĩa vụ và thực hiện các quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án. Về ý kiến giải quyết vụ án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Ngọc C đối với ông Nguyễn Tuấn T về yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả khi hợp đồng vô hiệu thì ông T không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên không xem xét, khi nào ông T có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] 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 tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định tranh chấp giữa bà Phạm Thị Ngọc C đối với ông Nguyễn Tuấn T là tranh chấp vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tranh chấp dân sự theo Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; căn cứ vị trí thửa đất tranh chấp tọa lạc tại ấp C xã N, huyện T, tỉnh Long An nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa theo Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn là ông Nguyễn Tuấn T đã được thông báo việc mở phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do nên Tòa án xét xử vắng mặt ông Nguyễn Tuấn T theo quy định tại điểm b khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Qua lời trình bày của ông Đ là người đại diện cho bà C cùng tài liệu đã thu thập xác định ngày 26/3/2022 bà C cần tiền và qua môi giới giới thiệu nên bà C vay của ông Nguyễn Tuấn T 100.000.000 đồng với mức lãi suất 1,5%/tháng, ông T đưa tiền cho bà C bằng hình thức chuyển khoản, thời hạn vay là 06 tháng, bà C trả cho ông T 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) thì ông T trả lại tài sản là thửa đất thế chấp cho bà C, ông T và bà C có làm giấy thỏa thuận. Để đảm bảo cho khoản tiền vay ông T yêu cầu bà C làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 4831 tờ bản đồ số 2, loại đất ở tại nông thôn, diện tích 187,8 m² đất tọa lạc tại ấp C xã N, huyện T,

tỉnh Long An (với hình thức chuyển nhượng treo không được cập nhật sang tên, nếu như bà C không đóng lãi cho ông T hoặc hết thời hạn thế chấp mà bà C không chuộc lại đất thì ông T mới được quyền sang tên đất của bà C), từ khi bà C ký chuyển nhượng đất cho ông T đến nay thì bà C chưa giao đất và ông T chưa nhận đất, đất hiện bà C đang quản lý sử dụng. Thửa đất số 4831, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại xã N có nguồn gốc do bà Hồ Thị T2 cùng chồng là ông Phạm Văn L lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Ngọc C một phần thửa đất số 3721, tờ bản đồ số 2, diện tích 187,8 m², loại đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc xã N. Ngày 27/3/2019, Sở T3 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 828204 cho bà Phạm Thị Ngọc C thửa đất số 4831, tờ bản đồ số 2, diện tích 187,8m² loại đất ở tại nông thôn. Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Ngọc C theo trích đo bản đồ địa chính.

Tại phiên tòa, bà Trần Thị Tuyết M xác định do ông T không phải là người địa phương nên khi đến Long An làm ăn ông T có kết nối với bà Trần Thị Tuyết M, sinh năm: 1986. Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An và ông T có làm cam kết bà M là người môi giới. Bà M cũng xác nhận bà M làm môi giới và có nhiệm vụ thu lãi chuyển cho ông T. Bà M xác định bà M thu lãi của bà C bằng tiền mặt đầy đủ hàng tháng và chuyển cho ông T, tổng cộng bà M thu lãi của bà C và chuyển cho ông T là 08 tháng, đến 26/8/2022 bà M thông báo cho ông T mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lên để ký hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trả lại đất cho bà C vì bà C đã chuẩn bị tiền đầy đủ trả cho ông T nhưng ông T cố tình lẩn tránh không hợp tác như đã thỏa thuận và lúc này bà C ngưng trả lãi. Đến tháng 02/2023 bà M buộc ông T phải mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến để trả cho bà C như đã thỏa thuận nhưng vẫn không nhận được sự phản hồi của ông T.

Tại giấy thỏa thuận ngày 26/3/2022, bà C có thể chấp cho ông T thửa đất số 4831 tờ bản đồ số 2, loại đất ở tại nông thôn, diện tích 187,8 m² đất tọa lạc tại ấp C xã N, huyện T, tỉnh Long An. Số tiền thế chấp là 100.000.000 đồng, thời gian thế chấp là 06 tháng, trong thời gian này bà C trả đủ số tiền 100.000.000 đồng cho ông T thì ông T trả tài sản là thửa đất cho bà C. Từ đó cho thấy giao dịch của các bên chính là giao dịch vay mượn.

Tại chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T4 ngày 25/01/2024 giá trị thửa đất số 4831 tờ bản đồ số 2, loại đất ở tại nông thôn, diện tích 187,8 m² đất tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện T, tỉnh Long An là 414.287.000 đồng cao hơn nhiều so với giá trị hợp đồng chuyển nhượng.

Nay bà C yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Ngọc C với ông Nguyễn Tuấn T được Văn phòng C1 công chứng ngày 26/3/2022 số công chứng 1866, quyển số 01/2022, TP/CC-SCC/HDGD đối với thửa đất số 4831 tờ bản đồ số 2, loại đất ở tại nông thôn, diện tích 187,8 m² đất tọa lạc tại ấp C xã N, huyện T, tỉnh Long An là phù hợp nên chấp nhận.

Tại đơn khởi kiện ngày 30/11/2023 bà C tự nguyện trả cho ông T 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), bà C không trả lãi cho ông T vì ông T vi phạm thỏa thuận, trong thời gian cầm đất 06 tháng bà C đóng lãi đầy đủ cho ông T nhưng ông T lại sang tên đất của bà C và khi đến hạn chuộc lại đất bà C đã chuẩn bị tiền đầy đủ nhưng ông T không hợp tác, như vậy từ ngày 26/8/2022 bà C không phải tiếp tục trả lãi cho ông T. Nhưng tại phiên tòa ông Đ người đại diện theo ủy quyền của bà C cho rằng khi nộp đơn ghi như vậy là muốn ông T có mặt để các bên thỏa thuận với nhau nhưng ông T

vắng mặt nên đề khi nào ông T yêu cầu thì bà C sẽ thanh toán cho ông T. Do đó, đối với yêu cầu giải quyết hậu quả khi hợp đồng bị tuyên vô hiệu thì ông Nguyễn Tuấn T không có yêu cầu nên không xem xét giải quyết trong cùng vụ án. Khi nào ông T có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Về lệ phí thẩm định giá: bà Châu ứng nộp 9.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá, bà C tự nguyện chịu, bà C đã nộp xong.

Về chi phí tố tụng: chi phí đăng báo và thông báo khẩn tin ông Nguyễn Tuấn T là 3.000.000 đồng. Bà C là người yêu cầu đăng báo và thông báo khẩn tin nên bà C phải chịu chi phí, bà C đã nộp xong.

[3] Tại phiên tòa, đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thủ Thừa tỉnh Long An là phù hợp nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: yêu cầu của bà Phạm Thị Ngọc C được chấp nhận nên ông Nguyễn Tuấn T phải chịu tiền án phí đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với ông T theo quy định Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 408, Điều 500 Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Ngọc C đối với ông Nguyễn Tuấn T về yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4831, diện tích 187,8 m², loại đất ở tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc ấp C, xã N, huyện T, tỉnh Long An giữa bà Phạm Thị Ngọc C đối với ông Nguyễn Tuấn T do Văn phòng C1 công chứng ngày 26/3/2022 số công chứng 1866 quyển số 01/2022-TP/CC-SCC/HĐGD.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản đối với diện tích đất được xác định theo qui định của khoản 3 Điều 100, khoản 2 Điều 170 Luật Đất đai 2013.

Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên độ hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Về lệ phí thẩm định giá: bà Châu ứng nộp 9.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá, bà C tự nguyện chịu, bà C đã nộp xong.

Về chi phí tố tụng: chi phí đăng báo và thông báo khẩn tin ông Nguyễn Tuấn T là 3.000.000 đồng. Bà C là người yêu cầu đăng báo và thông báo khẩn tin nên bà C phải chịu chi phí, bà C đã nộp xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Tuấn T phải chịu 300.000 đồng.

Bà Phạm Thị Ngọc C không phải chịu án phí, hoàn trả cho bà C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008044 ngày 15/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

Án này xử sơ thẩm, báo cho nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Tuyết M biết nếu không đồng ý thì có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án 17/5/2024. Bị đơn ông Nguyễn Tuấn T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Phạm Quốc T1 vắng mặt thì có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

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 thoả 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 Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Thủ Thừa;
- Chi cục THADS huyện Thủ Thừa;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, án văn.

(Đã ký)

Nguyễn Lưu Thủy