

Bản án số:20/2020/DS-ST

Ngày: 12-6-2020

V/v tranh chấp “Đòi tài sản; Hợp
đồng thuê nhà; Yêu cầu hủy Giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất”.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Sơn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Kim Chi

2. Bà Trần Thị Lan

-Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mộng Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Ngọc Bình - Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 và 12 tháng 6 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 351/2017/TLST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp “Đòi tài sản; Hợp đồng thuê nhà; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án xét xử số: 13/2020/QĐXX-ST ngày 24 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Bà Lê Thị Tuyết Tr, sinh năm 1979

Cư trú: Số 4/1, Lý Thường K, Bình L 1, phường Mỹ B, thành phố LX, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Tr là ông Trần Đức Ng, sinh năm 1951, cư trú: Số 64/3 Phan Bội Ch, phường Bình Kh, thành phố LX, tỉnh An Giang theo văn bản ủy quyền ngày 19/4/2017. (có mặt)

2.Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm: 1969

Cư trú: Tổ 7, ấp Hòa P I, thị trấn An Ch, huyện Châu Th, tỉnh An Giang.Tạm trú: Tổ 11, khóm BĐ5, phường BĐ, thành phố LX, tỉnh An Giang.

Bà Th ủy quyền cho bà Huỳnh Thị Huyền Tr1, sinh năm: 1989, cư trú: Tổ 16, ấp Hòa Ph 4, thị trấn An Ch, huyện Châu Th, tỉnh An Giang theo văn bản ủy quyền lập ngày 22/12/2017. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Nguyễn Thị Th có

ông Trần Tiến V Luật sư cộng tác viên và bà Văng Thị V1 – trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước của tỉnh An Giang.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang. Trụ sở: đường THĐ, phường BK, thành phố LX, tỉnh An Giang (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: đường THĐ, phường BK, thành phố LX, tỉnh An Giang.

3.2. Văn Phòng Công chứng LX, do ông Nguyễn Bá L- Trưởng Văn phòng đại diện theo pháp luật (vắng mặt);

Địa chỉ: đường THĐ, phường ML, thành phố LX, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn do bà Lê Thị Tuyết Tr trình bày:

Ngày 15/12/2015 bà Lê Thị Tuyết Tr có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Th phần đất có diện tích 64,3m² thuộc thửa đất số 72, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BR 626358, số vào sổ: CH05634, do Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp cho bà Nguyễn Thị Th và một căn nhà trên đất, tọa lạc tại phường Bình Đức, thành phố LX, An Giang với giá là 170.000.000 đồng. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, bà Tr đã giao đủ tiền cho bà Th, nhưng không làm biên nhận giao nhận tiền.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà Tr đã đăng ký kê khai và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06672 ngày 12/12/2016.

Do nhu cầu của bà Th muốn thuê lại đất nên bà Tr đồng ý, giữa bà Th và bà Tr có lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (kể cả căn nhà trên đất) ngày 15/12/2015, giá thuê thỏa thuận là 2.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 03 tháng, bà Th đã trả đủ tiền thuê nhà 3 tháng là 6.000.000 đồng cho bà Tr

Sau khi hết hạn hợp đồng thuê nhà đất (ngày 15/3/2016) bà Tr nhiều lần yêu cầu bà Th phải trả nhà đất theo hợp đồng đã thỏa thuận nhưng bà Th không trả. Đến ngày 06/12/2016 bà Tr có yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại tiến hành lập vi bằng yêu cầu thông báo trong hạn 15 ngày bà Th phải giao trả nhà đất cho bà Tr, nhưng đến nay bà Th vẫn không thực hiện.

Nay bà Lê Thị Tuyết Tr có các yêu cầu sau:

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị Th phải trả lại phần đất 64,3m² và căn nhà trên đất theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 253 ngày 15/12/2015;

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị Th phải trả tiền thuê nhà đất

2.000.000đồng/tháng, kể từ ngày 16/2/2016 đến 19/3/2017 là 12 tháng x 2.000.000đồng/tháng = 24.000.000 đồng.

Thông nhất giá trị đất đã định theo kết quả định giá ngày 25/7/2018 của Hội đồng định giá tài sản, không yêu cầu định giá lại.

Bị đơn Nguyễn Thị Th do bà Huỳnh Thị Huyền Tr1 đại diện trình bày:
Vào năm 2015 bà Th có vay tiền của bà Tr với số tiền là 170.000.000 đồng, không làm biên nhận. Khi vay bà Th có thể chấp cho bà Tr một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BR 626358, số vào sổ: CH05634, diện tích 64,3m², tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 02, do Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp ngày 13/7/2015 do bà Nguyễn Thị Th đứng tên, đất tọa lạc tại phường BD, thành phố LX, tỉnh An Giang.

Mục đích bà Th vay tiền là để sửa chữa căn nhà trên phần đất 64,3m², bà Th đóng lãi suất 4%/tháng từ tháng 01/2016 đến tháng 11/2016 với số tiền 74.800.000đồng, việc trả lãi suất cũng không có giấy tờ gì.

Khi vay tiền bà Tr có yêu cầu bà Th đến Văn phòng công chứng LX để làm hợp đồng vay tiền nên bà Th đồng ý, bà Th thừa nhận chữ ký tên trong hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cùng ngày 15/12/2015 là của bà Th, nhưng khi ký tên bà Th chỉ nghe nói là ký tên vào hợp đồng vay tiền, thực tế bà Th không chuyển nhượng đất cho bà Tr. Hiện tại, bà Th và các con bà Th vẫn đang ở trong căn nhà gắn liền đất này. Việc bà Tr tự ý làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 12/12/2016 bà Th hoàn toàn không hay biết.

Nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Th không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Tr. Vì thực tế Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cùng ngày 15/12/2015 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản, trên phần đất 64,3m² còn có một căn nhà cấp 4 của bà Th đang ở, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện bà Th có chuyển quyền sở hữu nhà ở cho bà Tr.

Tại thời điểm làm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì bà Tr chưa được cấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở mà đến ngày 12/12/2016 bà Tr mới được cấp quyền sử dụng đất. Số tiền 6.000.000đồng bà Tr khai bà Th trả tiền thuê nhà là không đúng, thực tế số tiền 6.000.000đồng là bà Th trả lãi cho bà Tr trong tổng số tiền 74.800.000đồng.

Bà Th có yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 13/TP/CC-HĐGD ngày 15/12/2015 và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 253, ngày 15/12/2015.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 762607, diện tích 64,3m², tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 02, do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 12/12/2016 do bà Lê Thị Tuyết Tr đứng tên, đất tọa lạc tại phường BD, thành phố LX, An Giang.

- Bà Th đồng ý trả cho bà Tr số tiền 170.000.000 đồng mà bà đã vay.

Thông nhất giá trị đất đã định theo kết quả định giá ngày 25/7/2018 của Hội đồng định giá tài sản, không yêu cầu định giá lại.

Diễn biến tại phiên tòa hôm nay,

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Đức Ng vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện ban đầu yêu cầu bà Th trả lại nhà, đất và số tiền thuê nhà tính đến ngày khởi kiện 24.000.000đ;

Đại diện ủy quyền của bị đơn bà Huỳnh Thị Huyền Tr1 vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà giữa bà Th và bà Tr vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Tr; đồng ý trả lại tiền vay 170.000.000đ và lãi suất;

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về nội dung tranh chấp và xác định không cung cấp tài liệu chứng cứ gì mới phát sinh tại phiên tòa;

Tranh luận tại phiên tòa:

Đại diện ủy của nguyên đơn phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, phía bị đơn không đưa ra được bất cứ tài liệu gì để chứng minh cho số tiền 170.000.000đ là hợp đồng vay tiền; các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng thuê nhà đều được chứng thực hoàn toàn hợp pháp đúng theo pháp luật. Tại Công văn của Sở Tài nguyên và Môi trường trả lời việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Tr là đúng quy trình, đúng pháp luật; nên phản tố của bị đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Tr là hoàn toàn không có căn cứ; còn việc bị đơn nại ra quá trình ở có sửa chữa nhà, nhưng không chứng minh được thời gian nào sửa chữa trước hay sau khi bán nên không có cơ sở; nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại căn nhà đất và tiền thuê nhà cho nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn;

Bảo vệ quyền lợi cho bị đơn phát biểu ý kiến: Cho rằng xác định tư cách Văn phòng công chứng LX là chưa chính xác; không đưa các con bà Th đang ở trong nhà là thiếu sót; không đưa những người bán vật liệu vào tham gia tố tụng là thiếu sót; thực chất đây là số tiền vay của bà Tr; chứ không phải tiền chuyển nhượng nhà đất; trong hợp đồng không thể hiện có chuyển nhượng căn nhà; tại thời điểm lập hợp đồng cho thuê nhà thì bà Th chưa được cấp giấy quyền sở hữu nhà, nên hợp đồng thuê nhà không có giá trị pháp lý; định giá tài sản quyền sử dụng đất giá chưa hợp lý; trong số tiền 170.000.000đ đã cộng dồn tiền lãi suất; tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc tháo dỡ nhà, nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ 01 phần và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Tr và hủy hợp đồng thuê nhà; bị đơn đồng ý trả lại 170.000.000đ;

Tranh luận:

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Nguyên đơn khẳng định không rút một phần yêu cầu khởi kiện nào cả; vẫn giữ nguyên khởi kiện ban đầu; còn việc xét xử buộc tháo dỡ nhà, trả đất hay không là do Hội đồng xét xử quyết định; việc bị đơn nại ra đưa người vào tham gia là không cần thiết; bởi họ không có liên quan gì trong vụ án; còn số tiền bị đơn nại ra vay của bà Tr nhưng không có gì chứng minh cả; nên vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

Bảo vệ quyền lợi cho bị đơn: nếu trả lại đất thì buộc tháo dỡ tài sản trên đất, nên xem như thay đổi một phần khởi kiện ban đầu; còn chứng minh hợp đồng giả cách là từ khi lập hợp đồng đến nay bị đơn vẫn ở trong căn nhà, chưa có bàn giao lại cho nguyên đơn; tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thuê nhà bà Th chưa có giấy quyền sở hữu nhà;

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

- Về tố tụng: Tòa án đã tiến hành đúng trình tự thủ tục từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử, thủ tục mở phiên tòa; Thành phần Hội đồng xét xử đều đảm bảo đúng quy định pháp luật, các đương sự cũng chấp hành tốt quy định của pháp luật. Về xác định tư cách tố tụng của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên hoàn toàn phù hợp đúng theo quy định của pháp luật;

- Về nội dung vụ án: Căn cứ vào tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa hôm nay; đề nghị Hội đồng xét xử :

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc bị đơn trả lại nhà đất và tiền thuê nhà;

+ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà giữa bà Lê Thị Tuyết Tr với và Nguyễn Thị Th là vô hiệu do giả cách; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Lê Thị Tuyết Tr; buộc bà Th có trách nhiệm trả lại số tiền 170.000.000đ và tiền lãi suất 95.362.000đ; các đương sự chịu án phí theo quy định của pháp luật;

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 tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Do vụ án có đương sự yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo khoản 4 Điều 34 Luật tố tụng dân sự 2015. Trong vụ án các đương sự có ủy quyền đều hợp pháp, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận;

[1.1] Đối với Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản trả lời và xin mặt các phiên tòa, Hội đồng tiến hành xét xử vắng mặt theo Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

[1.2] Nguyên đơn ủy quyền cho ông Trần Đức Ng; bị đơn ủy quyền cho bà Huỳnh Thị Huyền Tr1 tham gia tố tụng các ủy quyền hợp lệ, Hội đồng xét xử chấp nhận;

[1.3] Căn cứ vào các tài liệu và lời khai của bà Tr1 đại diện theo ủy quyền cho bà Th thì ở chung nhà với bà Nguyễn Thị Th còn có các con Đặng Văn T; Đặng Văn H; Huỳnh Thị Huyền Tr1 và cháu Đặng Huỳnh Gia M, nhưng những người này không có hộ khẩu thường trú trong căn nhà, đất đang tranh chấp tại số: Tổ 11, khóm BD5, phường BD, thành phố LX, tỉnh An Giang; mà hiện đang cư trú tại nơi khác; và xác định đây là tài sản riêng của bà Nguyễn Thị Th nên không đưa các con cháu bà Th vào tham gia tố tụng là phù hợp pháp luật; do quá trình giải quyết bị đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng có Công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng LX nên Tòa án đưa Văn phòng công chứng LX do ông Nguyễn Bá L Trưởng Văn phòng đại diện vào tham gia tố tụng với tư cách người liên quan là đúng pháp luật như phát biểu của Viện kiểm sát tại phiên tòa; lời nại của Luật sư bảo vệ cho bị đơn cho rằng thiếu người tham gia tố tụng và xác định tư cách sai là không chính xác;

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy, ngày 15/12/2015, bà Lê Thị Tuyết Tr và bà Nguyễn Thị Th có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05634 ngày 13/02/2015 do Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp cho bà Nguyễn Thị Th, có diện tích 64,3m², thửa 72, bản đồ 02, đất tọa lạc phường Bình Đức với giá 170.000.000đ, hợp đồng được công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng LX; đến ngày 04/12/2016 thì được chỉnh lý biến động tại trang 4 cho người chuyển nhượng bà Lê Thị Tuyết Tr; tuy nhiên tại thời điểm chuyển nhượng trên đất có căn nhà của bà Nguyễn Thị Th nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện có căn nhà nằm trên đất;

[3] Ngày 15/12/2015 bà Tr và bà Th ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng đến ngày 04/12/2016 thì được chỉnh lý biến động tại trang 4 cho người chuyển nhượng bà Lê Thị Tuyết Tr; căn cứ khoản 4 và 6 Điều 95 của Luật đất đai thì thời hạn 30 kể từ ngày có biến động, người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động; như vậy việc bà Th sang tên thay đổi thông tin sau gần 01 năm là không đúng Luật đất đai;

[4] Ngày 12/12/2016 Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Tuyết Tr với diện tích 64,3m², thửa 72, bản đồ 02 đất ở đô thị theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE762607, vào sổ số CS06672;

[5] Tại thời điểm (ngày 15/12/2015) bà Lê Thị Tuyết Tr ký kết hợp đồng cho bà Th thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (căn nhà của Th) với thời hạn thuê 03 tháng, giá cho thuê 2.000.000đ/tháng, thì bà Tr chưa đứng tên quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà; nên chưa đủ cơ sở pháp lý để thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai;

[6] Bị đơn khai do cần tiền sửa chữa nhà nên hỏi vay bà Lê Thị Tuyết Tr chứ thực chất không phải tiền chuyển nhượng nhà; do bà Th am hiểu pháp luật

nên khi bà Tr nói muốn vay được tiền thì ký vào hợp đồng chuyển nhượng mới cho vay nên bà Th tin tưởng ký vào và xác định có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng có nhận tiền, nhưng nghĩ đó là tiền vay; lời khai của bà Th phù hợp với các chứng cứ khác như: Ngay sau vay tiền bà Th tiến hành sửa chữa nhà; người làm chứng bà Xuân M khai cuối năm 2015 bà Th và các con có mua ở Cửa hàng 03 cửa sắt, 2 tủ nhôm; ông Trần Quốc T là thợ hồ khai, khoảng 2015 có thuê ông sửa chữa nhà cho bà Th thời gian hơn 01 tháng,...vv; nếu nhà đất đã chuyển nhượng cho bà Tr thì tại sao bà Th tiến hành sửa chữa lại kiên cố để làm gì và trong quá trình sửa chữa nhà bà Tr cũng không có ngăn cản hay khiếu nại gì đến chính quyền địa phương;

[7] Giữa bà Tr và Th cũng không có biên bản nào thể hiện đã giao tài sản sau khi hoàn tất các thủ tục giấy tờ pháp lý; mặt dù bà Th thừa nhận có nhận của bà Tr 170.000.000đ, nhưng đây là tiền vay mượn và đóng lãi 3 tháng 6.000.000đ; còn bà Tr cho rằng tiền chuyển nhượng nhà đất và trả tiền thuê nhà 3 tháng; ngoài lời khai của hai bên ra không có bất cứ người nào biết;

[8] Quá trình giải quyết bà Th khai đã đóng lãi suất cho bà Tr số tiền tổng cộng 74.800.000đ; còn bà Tr không thừa nhận nên không có cơ sở để xem xét; riêng số tiền 6.000.000đ bà Tr thừa nhận có nhận nhưng cho rằng tiền thuê nhà 3 tháng (mỗi tháng 2.000.000đ, theo hợp đồng); còn bà Th khai tiền lãi; các đương sự không ai đưa ra được chứng cứ là tiền thuê nhà hay tiền đóng lãi suất; quá trình giải quyết không yêu cầu xem xét nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét;

[9] Từ phân tích trên, căn cứ Điều 132 của Bộ luật Dân sự 2005 (khoản 1 Điều 127 của Bộ luật Dân sự 2015), Hội đồng xét xử thấy có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 372, quyển số 13TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2015 tại Văn phòng Công chứng LX; giữa bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị Tuyết Tr và bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Th để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch bị lừa dối làm cho bà Th hiểu sai về nội dung của giao dịch dân sự nên đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng, chứ thực chất đó là giao dịch vay mượn tiền giữa bà Tr với bà Th, để đảm bảo số tiền bà Tr cho bà Th vay số tiền 170.000.000đ;

[9.1] Do đó, cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 15/12/2015 giữa và Lê Thị Tuyết Tr với bà Nguyễn Thị Th được công chứng chứng thực vào số 372, quyển số 13TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2015 của Văn phòng Công chứng LX là vô hiệu;

[9.2] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị vô hiệu do bị lừa dối; nên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa bà Lê Thị Tuyết Tr với bà Nguyễn Thị Th do công chứng số 253, quyển số: 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2015 của Văn phòng Công chứng LX cũng vô hiệu;

[10] Do đây là hợp đồng bị lừa dối nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác, tức giao dịch này nhằm đảm bảo số tiền vay mượn 170.000.000 đồng, các bên thừa nhận từ lúc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến

nay cũng chưa giao nhận tài sản và hiện bị đơn vẫn quản lý tài sản từ trước đến giờ; trong quá trình quản lý bà Th có sửa chữa lại căn nhà, nhưng phía nguyên đơn bà Tr cũng không ngăn cản hay phản đối gì.

Căn cứ Điều 131 của Bộ luật dân sự giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp này là cần buộc là Th có trách nhiệm trả lại số tiền 170.000.000đ cho bà Tr cùng lãi suất chậm trả (xem đây là hợp đồng vay không kỳ hạn có lãi suất đối với số tiền 170.000.000đ); lãi suất được tính từ ngày nhận tiền là ngày ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/12/2015 đến ngày xét xử sơ thẩm 08/6/2020 là 53 tháng 23 ngày; áp dụng mức lãi suất theo Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; cụ thể được tính như sau:

$$170.000.000đ \times 0,83\%/tháng \times 53 \text{ tháng } 23 \text{ ngày} = 75.855.000đ;$$

[11] Từ cơ sở phân tích trên, Hội xét xử thống nhất với quan điểm của Viện kiểm sát phát biểu ý kiến tại phiên tòa;

[11.1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Tuyết Tr về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Th trả lại căn nhà đất tọa lạc tại tổ 11, khóm BD5, phường BD, thành phố LX theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số CS06672 ngày 12/12/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà Lê Thị Tuyết Tr với diện tích 64,3m², thửa 72, bản đồ 02;

[11.2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Th tuyên bố hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ký ngày 15/12/2015, giữa bà Lê Thị Tuyết Tr với bà Nguyễn Thị Th do Công chứng chứng thực vào sổ 372; quyển số: 13 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2015 của Văn phòng Công chứng LX là vô hiệu;

[11.3] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Th tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 15/12/2015, giữa bà Lê Thị Tuyết Tr với bà Nguyễn Thị Th được công chứng chứng thực vào sổ số 253; quyển số: 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2015 của Văn phòng Công chứng LX vô hiệu;

[11.4] Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số: CS06672 ngày 12/12/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà Lê Thị Tuyết Tr với diện tích 64,3m², thửa 72, bản đồ 02; địa chỉ phường Bình Đức, thành phố LX, tỉnh An Giang;

Bà Nguyễn Thị Th có trách nhiệm đến Cơ quan Nhà nước để làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đất theo Luật đất đai và Luật nhà ở;

[11.5] Buộc bà Nguyễn Thị Th có trách nhiệm trả lại cho bà Lê Thị Tuyết Tr tổng số tiền vay và lãi suất tổng cộng là: **245.855.000đ** (Hai trăm bốn mươi lăm triệu tám trăm năm mươi lăm ngàn đồng);

[12] Chi phí tố tụng: Tiền thẩm định, định giá là 2.156.000đ, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Tuyết Tr không được chấp nhận nên phải chịu toàn bộ (Bà Tr đã thực hiện xong)

[13] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[13.1] Yêu cầu khởi kiện của bà Tr không được chấp nhận nên phải chịu án phí là: 10.303.000đ (Tài sản bà Tr yêu cầu theo biên bản định giá ngày 25/7/2018 có giá trị tổng cộng là: 206.071.776 đồng x 5%); được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp 4.850.000đ; như vậy bà Tr còn phải nộp thêm số tiền 5.453.000đ;

[13.2] Bà Th phải chịu án phí là: 12.293.000đ (đối với tiền bà Th phải trả lại cho bà Tr 245.855.000đ);

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 34, 147, 157, 158, 227, 228, 273, 278, 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 105, 127, 131, 132, 166, 357, 466, 468, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 95, 168, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Tuyết Tr về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Th trả lại căn nhà, đất tọa lạc tại tổ 11, khóm Bình Đức 5, phường Bình Đức, thành phố LX theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số CS06672 ngày 12/12/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà Lê Thị Tuyết Tr với diện tích 64,3m², thửa 72, bản đồ 02;

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Th tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/12/2015, giữa bà Lê Thị Tuyết Tr với bà Nguyễn Thị Th được công chứng chứng thực vào sổ 372, quyển số: 13 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2015 của Văn phòng Công chứng LX là vô hiệu;

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Th tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 15/12/2015, giữa bà Lê Thị Tuyết Tr với bà Nguyễn Thị Th được công chứng chứng thực vào sổ 253, quyển số: 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2015 của Văn phòng Công chứng LX vô hiệu;

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số CS06672 ngày 12/12/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà Lê Thị Tuyết Tr với diện tích 64,3m², thửa 72, bản đồ 02; địa chỉ phường Bình Đức, thành phố LX, tỉnh An Giang;

Các đương sự có trách nhiệm đến Cơ quan Nhà nước để làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đất theo Luật đất đai và Luật nhà ở;

5. Buộc bà Nguyễn Thị Th có trách nhiệm trả lại cho bà Lê Thị Tuyết Tr tổng số tiền vay và lãi suất tổng cộng là: **245.855.000đ** (Hai trăm bốn mươi lăm triệu tám trăm năm mươi lăm ngàn đồng);

6. Chi phí tố tụng: Bà Lê Thị Tuyết Tr phải chịu **2.156.000đ** (bà Tr đã thực hiện xong);

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Bà Lê Thị Tuyết Tr phải chịu án phí là: **10.303.000đ** (Mười triệu ba trăm lẻ ba ngàn đồng); được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp 4.850.000đ theo biên lai thu số 0000598 ngày 20/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang; như vậy bà Tr còn phải nộp thêm số tiền 5.453.000đ (Năm triệu bốn trăm năm mươi ba ngàn đồng);

7.2. Bà Nguyễn Thị Th phải chịu án phí là: **12.293.000đ** (Mười hai triệu hai trăm chín mươi ba ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm; được trừ vào 600.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002632 ngày 18/02/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang; như vậy bà Th còn phải nộp thêm số tiền 11.693.000đ (Mười một triệu sáu trăm chín mươi ba ngàn đồng);

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (Ngày 12/6/2010); Riêng đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết 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 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại điều 30 luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận :

- TAND Cấp cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THA tỉnh An Giang;
- Phòng KTNV-THA;
- Văn phòng;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, hồ sơ.

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

Nguyễn Văn Sơn