

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH L**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 55/2022/DS-ST

Ngày: 20-10-2022

*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH L

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Võ Thu Xuân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đăng Khoa;
2. Bà Lâm Thị Ngọc Huệ;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Quyền - Thư ký Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh L.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xuân Thùy – Kiểm sát viên

Ngày 20 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh L. Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 138/2021/TLST-DS ngày 13 tháng 4 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 57/2022/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:*

1.1 Ông Trần Văn K, sinh năm 1985;

Địa chỉ: ấp L1, xã L2, huyện C, tỉnh L.

1.2 Bà Lâm Thị Kim P, sinh năm 1982;

Địa chỉ: ấp L1, xã L2, huyện C, tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P:

- Ông Phan Hoài N, sinh năm 1982

Địa chỉ: ấp L3, xã M1, huyện C1, tỉnh L.

- Bà Nguyễn Thị Tố M, sinh năm 1996;

Địa chỉ: ấp L4 xã M1, huyện C1, tỉnh L.

- Ông Chế Việt H, sinh năm 1998;

Địa chỉ: ấp T, xã V, huyện T, tỉnh A.

Cùng địa chỉ liên hệ: Nhà 6.22, Cao ốc B, chung cư Ngô Gia Tự, 29 Hòa H1, Phường 2, Quận 10, Thành phố H.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 15/4/2022 và văn bản ủy quyền ngày 03/8/2022 được công chứng tại Văn phòng công chứng Thủ Thừa)

2. Bị đơn: Ông Hà Văn T1, sinh năm 1950;

Địa chỉ: Số 585/34, đường Nguyễn Văn Quý, Khu phố 1, phường T2, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1:

- Ông Nguyễn Trọng H1, sinh năm 1961;

- Bà Hà Thị N1, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ: Số 57, đường số 51, Khu phố 5, phường B, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 17/6/2022 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Tân Thuận)

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

3.1. Bà Hà Thị N1, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Số 57, đường số 51, Khu phố 5, phường B, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Bà Võ Thị Minh Thư, sinh năm 1992;

Địa chỉ: Số 440, ấp P, xã L2, huyện C, tỉnh L

3.3 Ông Trần Nhật Tuấn, năm 1977;

Địa chỉ: Số 120/56, đường Lê Quốc Hưng, Phường 12, Quận 4, Thành phố H.

3.4 Văn phòng Công chứng C

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Kim Hương – Trưởng Văn Phòng

Địa chỉ: Số 35, Khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh L.

(Ông Trần Văn K, bà Nguyễn Thị Tố M, bà Võ Thị Minh Thư, ông Trần Nhật Tuấn có mặt; Ông Phan Hoài N, ông Chế Việt H, bà Hà Thị N1, ông Nguyễn Trọng H1, Văn phòng công chứng C có yêu cầu xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Văn K trình bày như sau:

Trước đây ông K và bà P là vợ chồng. Ông K và bà P đã ly hôn vào năm 2017 theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 274/2017/QĐST-HNGĐ ngày 28/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh L. Các thửa đất số 2622, 818, 5863, 668 là tài sản chung của ông K, bà P trong thời kì hôn nhân.

Vào năm 2014, ông Trần Văn K, bà Lâm Thị Kim P có vay của bà Hà Thị N1 số tiền 380.000.000 đồng, ông K, bà P có thể chấp cho bà N1 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 2622, 818, 5863, 668 do bà P đứng tên.

Do ông K không đóng tiền lãi cho bà N1 nên bà N1 yêu cầu ông K, bà P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho bà N1 các thửa đất nêu trên. Khi đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đối với 02 thửa đất số 2622 và 818 do ông Hà Văn T1 là bà con của bà N1 đứng tên bên nhận chuyển nhượng, còn bà N1 đứng tên bên nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số 5863 và

668. Vì mục đích lập hợp đồng để đảm bảo số tiền vay nên ông K, bà P không có giao đất cho ông T1, bà N1 sử dụng. Ông K, bà P vẫn tiếp tục quản lý sử dụng các thửa đất này.

Tuy nhiên, vì ông K, bà P không trả tiền vay, nên bên phía bà N1 đã làm thủ tục sang tên cho bà N1 được đứng tên đối với thửa đất số 5863 và thửa đất số 668, còn hai thửa đất số 2622, 818 thì vẫn do bà P đứng tên.

Tại phiên tòa, ông K trình bày rằng, năm 2019 ông Tuấn thỏa thuận với bà N1 mua lại 04 thửa đất nêu trên với giá 2.000.000.000 đồng. Bà N1 đồng ý. Vào ngày 18/9/2019, ông Tuấn đã giao đủ 2.000.000.000 đồng cho bà Hà Thị N1 thông qua bà Võ Thị Minh Thư, đồng thời bà N1 cũng đã giao trả lại 04 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 2622, 818, 5863, 668.

Sau đó, bà N1 đã đến Văn phòng Công chứng C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 5863 và thửa đất số 668 trực tiếp sang cho ông Tuấn đứng tên. Còn thửa đất số 2622, 818 vẫn do bà P đứng tên nên bên phía ông T1 không ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Tuấn được. Mặt khác, thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà P và ông T1 đối với thửa đất số 2622, 818 vào ngày 29/5/2014 đến nay đã quá thời hạn để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 và ông T1 cũng không hợp tác với bên ông K, bà P để đến Phòng công chứng để hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2014 đối với hai thửa đất số 818, 2622 nên ông K, bà P không thể thực hiện quyền sử dụng đất của mình và cũng không thể làm thủ tục sang tên lại cho ông Tuấn.

Vì khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 29/5/2014 giữa ông K, bà P với ông T1 đối với hai thửa đất số 818, 2622 nhằm để bảo đảm khoản vay của ông K, bà P nên ông K yêu cầu Tòa án vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2014 đối với thửa đất số 2622, tờ bản đồ số 04, diện tích 2.504m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp 5, xã Tân Ân, huyện C, tỉnh L được công chứng tại Văn Phòng C, có số công chứng 692, quyền số 01TP/CC-SC/HĐGD và vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2014 đối với thửa 818, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.200m², loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp Cầu Chùa, xã Mỹ Lệ, huyện C, tỉnh L, được công chứng tại Văn phòng Công Chứng C, có số công chứng 693, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Ông K không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Đối với giao dịch chuyển nhượng lại 04 thửa đất số 2622, 818, 5863, 668 giữa bà N1, ông Tuấn, ông K không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lâm Thị Kim P, bà Nguyễn Thị Tố M trình bày như sau:

Bà P thống nhất với lời trình bày của ông K về quan hệ giữa ông K và bà P trước đây và các thửa đất số 2622, 818, 5863, 668 là tài sản chung của ông K, bà P trong thời kỳ hôn nhân. Bà P cũng thống nhất với lời trình bày của ông K về giao dịch vay tài sản giữa ông K, bà P với bà Hà Thị N1 và dùng quyền sử dụng đất 04 thửa đất số 2622, 818, 5863, 668 thế chấp cho bà N1 để bảo đảm khoản vay với hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N1 và ông Hà Văn T1.

Năm 2019, sau khi thỏa thuận ông T1 và bà N1 đồng ý chuyển nhượng lại 04 thửa đất nêu trên với giá 2.000.000.000 đồng, bà N1 đã nhận tiền này theo biên nhận ngày 18/9/2019 và bà N1 đã bàn giao lại 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K. Nhưng khi làm thủ tục chuyển nhượng lại thì mới chỉ chuyển nhượng lại 02 thửa đất

số 5863 và 668, còn 02 thửa đất số 2622 và 818 thì ông T1 không ký chuyển nhượng lại cho ông K, bà P.

Bà P cũng thống nhất yêu cầu Tòa án vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2014 đối với thửa đất số 2622, tờ bản đồ số 04, diện tích 2.504m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp 5, xã Tân Ân, huyện C, tỉnh L được công chứng tại Văn Phòng C, có số công chứng 692, quyền số 01TP/CC-SC/HĐGD và vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2014 đối với thửa 818, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.200m², loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp Cầu Chùa, xã Mỹ Lệ, huyện C, tỉnh L, được công chứng tại Văn phòng Công Chứng C, có số công chứng 693, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Bà P không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Đối với giao dịch chuyển nhượng lại 04 thửa đất số 2622, 818, 5863, 668 cho ông Trần Nhật Tuấn, ông K không thông báo cho bà P biết nhưng bà P cũng không có yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này đối với giao dịch chuyển nhượng 04 thửa đất số 2622, 818, 5863, 668 cho ông Trần Nhật Tuấn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Hà Văn T1 là bà Hà Thị N1 và ông Nguyễn Trọng H1 thống nhất trình bày tại bản tự khai ngày 17/6/2022 như sau:

Bà Hà Thị N1 là chủ tiệm cầm đồ. Khoảng năm 2010, ông K, bà P cầm cố cho bà N1 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2622, diện tích 2.504m², thửa đất số 818, diện tích 1.200m² loại đất lúa và hai thửa đất ở nông thôn có diện tích 250m² và 190m² (đối với hai thửa đất ở nông thôn tại bản tự khai ngày 17/6/2022 bà N1 không ghi số thửa đất).

Sau khi cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông K, bà P không chuộc lại sau đó bà N1 đã sang tên 02 thửa đất ở nông thôn diện tích 250m² và diện tích 190m² cho bà N1 đứng tên, còn hai thửa đất lúa bà N1 nhờ ông T1 đứng tên do lúc đó chỉ cho người có đất lúa được đứng tên đất lúa. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều có công chứng chứng thực, năm 2014, ông K, bà P không đóng lãi và trả tiền vốn vay nên bà N1 mới làm thủ tục sang tên. Còn 02 thửa đất lúa không có làm thủ tục sang tên cho ông T1.

Đến năm 2019, bà N1 bán lại 04 thửa đất nêu trên cho ông K với giá 2.000.000.000 đồng, hai thửa đất xây dựng bà N1 đã công chứng sang tên cho ông K, còn hai thửa đất lúa ông K đã yêu cầu ông T1 đến Tòa án nhân dân huyện C vào ngày 18/9/2019 để làm thủ tục xong rồi, bà N1 đã giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 thửa đất lúa và 02 thửa đất ở nông thôn cho ông K và ông K đã giao đủ cho bà N1 số tiền 2.000.000.000 đồng. Ông T1 không liên quan gì đến số tiền nêu trên, bà N1 và ông K đã mua bán, thỏa thuận xong. Hiện tại số tiền 2.000.000.000 đồng là bà N1 sử dụng, còn đất ông K sử dụng, bà P không tới mua bán giao dịch với bà N1, bà N1 chỉ bán lại cho ông K.

Với yêu cầu khởi kiện của ông K, bà P, bà N1, ông H1 đại diện cho ông T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K, bà P về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2014 đối với thửa đất số 2622, tờ bản đồ số 04, diện tích 2.504m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp 5, xã Tân Ân, huyện C, tỉnh L được công chứng tại Văn Phòng C, có số công chứng 692, quyền số 01TP/CC-SC/HĐGD và vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2014 đối với thửa 818, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.200m², loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp Cầu Chùa, xã Mỹ Lệ, huyện C, tỉnh L, được công chứng tại Văn phòng Công Chứng C, có số công chứng 693, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị N1 trình bày tại bản tự khai ngày 17/6/2022 như sau:

Vào năm 2014, ông K có vay tiền của bà N1. Bây giờ bà N1 không nhớ rõ số tiền là bao nhiêu nhưng nhiều hơn số tiền 380.000.000 đồng. Ông K, bà P giao cho bà N1 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: thửa đất số 2622, loại đất lúa; thửa đất số 818, loại đất lúa và thửa đất số 5863, loại đất ở nông thôn. Còn thửa đất số 668, loại đất ở do bà P đứng tên nhưng bán giấy tay cho ông Thành, ông Thành là người cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N1 nhưng ông Thành tự bỏ. Tuy nhiên, ông K, bà P không trả vốn và lãi cho bà N1 số tiền nêu trên nên ông K, bà P tự nguyện sang tên cho bà N1 các thửa đất nêu trên. Bà N1 có nhờ ông T1 đứng tên hai thửa đất số 818 và 2622 loại đất lúa, còn bà N1 tự đứng tên hai thửa đất ở nông thôn. Khi ông K mua lại 04 thửa đất nêu trên, bà N1 đã trả lại 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 04 thửa đất nêu trên và bà N1 cũng đã nhận số tiền 2.000.000.000 đồng từ ông K, số tiền này là tiền bán lại 04 thửa đất cho ông K, bà P không có trả tiền, số tiền này do bà N1 sử dụng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông K, bà P về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2014 đối với thửa đất số 2622, tờ bản đồ số 04, diện tích 2.504m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp 5, xã Tân Ân, huyện C, tỉnh L được công chứng tại Văn Phòng C, có số công chứng 692, quyền số 01TP/CC-SC/HĐGD và vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2014 đối với thửa 818, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.200m², loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp Cầu Chùa, xã Mỹ Lệ, huyện C, tỉnh L, được công chứng tại Văn phòng Công Chứng C, có số công chứng 693, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD, bà N1 không có ý kiến đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Minh Thư trình bày như sau:

Bà Thư là nhân viên của Công ty do ông Trần Văn K làm chủ. Vào ngày 18/9/2019, bà Thư có đi cùng ông Trần Nhật Tuấn đến giao số tiền 2.000.000.000 đồng cho bà N1 để chuộc lại 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 2622, 818, 5863, 668 của ông K và bà P. Theo bà Thư được biết trước đây ông K, bà P cầm 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà N1 để vay tiền, còn quá trình giao dịch giữa các bên như thế nào bà Thư không biết.

Nguồn gốc số tiền 2.000.000.000 đồng là của ông Trần Nhật Tuấn đưa cho ông K, giữa ông K và ông Tuấn thỏa thuận giao dịch như thế nào thì bà Thư không rõ, ông K và ông Tuấn tự giải quyết với nhau khoản tiền này.

Còn bà Thư chỉ đến giao tiền cho bà N1 giùm cho ông K. Về phía bà N1, sau khi bà N1 nhận số tiền 2.000.000.000 đồng thì bà N1 giao cho bà Thư 04 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 2622, 818, 5863, 668 đem về cho ông K. Nhưng ông K yêu cầu bà Thư giao 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho ông Tuấn nên bà Thư đã bàn giao lại cho 04 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 2622, 818, 5863, 668 cho ông Tuấn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Nhật Tuấn trình bày như sau:

Ông Tuấn và ông K là bạn bè làm ăn nhiều năm. Vào năm 2019, ông Tuấn có thỏa thuận mua của ông K 04 thửa đất gồm: thửa đất số 2622, 818, 5863, 668 của ông K, bà P với giá chuyển nhượng cả 04 thửa đất là 2.000.000.000 đồng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng ông Tuấn thỏa thuận với ông K. Ông K nói với ông Tuấn là ông K có vay tiền của bà Hà Thị N1 và ông K thế chấp 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất số 2622, 818, 5863, 668 cho bà N1 để đảm bảo khoản vay. Do đó, ông K

mới yêu cầu ông Tuấn trả tiền trực tiếp cho bà N1 số tiền 2.000.000.000 đồng để bà N1 trả lại 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Ông Tuấn đồng ý. Vì vậy, ngày 18/9/2019, ông Trần Nhật Tuấn cùng với bà Thư là nhân viên của ông K đã giao cho bà N1 số tiền 2.000.000.000 đồng và bà N1 cũng đã giao lại 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tuấn và ông K, hiện nay ông K đã sang tên cho ông Tuấn 02 thửa đất số 5863 và 668, còn 02 thửa đất số 818 và thửa đất số 2622 vẫn chưa sang tên được vì lý do còn tranh chấp với ông T1 và bà N1.

Ông Tuấn xác định ông Tuấn không yêu cầu Tòa án giải quyết về việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tuấn và ông K trong vụ án này, ông Tuấn và ông K sẽ tự thỏa thuận với nhau ngoài Tòa án về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng C trình bày tại văn bản số 33/CV.VPCCCD.2022 ngày 12/10/2022 như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2014 đối với thửa đất số 2622, tờ bản đồ số 04, diện tích 2.504m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp 5, xã Tân Ân, huyện C, tỉnh L được công chứng tại Văn Phòng C, có số công chứng 692, quyền số 01TP/CC-SC/HĐGD và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2014 đối với thửa 818, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.200m², loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp Cầu Chùa, xã Mỹ Lệ, huyện C, tỉnh L, được công chứng tại Văn phòng Công Chứng C, có số công chứng 693, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD, việc công chứng được thực hiện đúng theo quy định pháp luật, Văn phòng Công chứng C không có ý kiến gì thêm. Văn phòng Công chứng C yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng vụ án.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán đã thực hiện đầy đủ theo quy định tại các Điều 35, 39, 97, 98, 195, 196 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Xét 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 29/5/2014 được ký kết giữa ông Trần Văn K, bà Lâm Thị Kim P và ông Hà Văn T1:

- Các bên đều thừa nhận đây là Hợp đồng giả tạo được ký kết nhằm đảm bảo cho các khoản vay giữa ông K, bà P và bà Hà Thị N1 nên bị vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật Dân sự. Mặt khác, tại Biên bản hòa giải ngày 19/9/2019, ông T1 đã thừa nhận ông K, bà P đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ các khoản vay và đồng ý hủy bỏ các hợp đồng chuyển nhượng.

- Bên cạnh đó, bà N1 thừa nhận có nhờ ông T1 đứng tên dùm trên hợp đồng chuyển nhượng và bà đồng ý chuyển nhượng lại cho ông K, bà P 02 thửa đất 2622, 818 trên hợp đồng chuyển nhượng đã ký giữa ông T1 và ông K, bà P, nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng của nguyên đơn là có căn cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn ông Trần Văn K, bà Lâm Thị Kim P khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2014 giữa ông K, bà P với ông Hà Văn T1 đối với thửa đất số 2622, tờ bản đồ số 04, diện tích 2.504m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp 5, xã Tân Ân, huyện C, tỉnh L được công chứng tại Văn Phòng C, có số công chứng 692, quyền số 01TP/CC-SC/HĐGD và vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2014 giữa ông K, bà P đối với thửa 818, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.200m², loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp Cầu Chùa, xã Mỹ Lệ, huyện C, tỉnh L, được công chứng tại Văn phòng Công Chứng C, có số công chứng 693, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1 bà Hà Thị N1 và ông Nguyễn Trọng H1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt đề ngày 17/6/2022; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng C yêu cầu vắng mặt được thể hiện tại Văn bản số 33/CV.VPCCCD.2022 ngày 12/10/2022 nên căn cứ Khoản 1 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà N1, ông H1 và Văn phòng Công chứng C.

[2] Quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn ông Trần Văn K, bà Lâm Thị Kim P khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2014 giữa ông K, bà P với ông Hà Văn T1 đối với thửa đất số 2622, tờ bản đồ số 04, diện tích 2.504m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp 5, xã Tân Ân, huyện C, tỉnh L được công chứng tại Văn Phòng C, có số công chứng 692, quyền số 01TP/CC-SC/HĐGD và vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2014 giữa ông K, bà P đối với thửa 818, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.200m², loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp Cầu Chùa, xã Mỹ Lệ, huyện C, tỉnh L, được công chứng tại Văn phòng Công Chứng C, có số công chứng 693, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD, Tòa án nhân dân huyện C xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 127, Điều 697 Bộ luật Dân sự 2005.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn K, bà Lâm Thị Kim P:

Theo lời trình bày của ông K, bà P, trước đây ông K, bà P là vợ chồng, trong thời kỳ hôn nhân có vay tiền của bà Hà Thị N1, để đảm bảo khoản vay này ông K, bà P đã giao cho bà N1 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 2622, 818, 5863, 668 để làm tin. 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều mang tên bà P. Khi ông K, bà P không đóng tiền lãi và trả tiền vốn vay cho bà N1 thì ông K, bà P và bà N1 mới lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho bà N1 các thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, trong quá trình ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà N1 đã nhờ ông Hà Văn T1 đứng tên bên nhận chuyển nhượng đối với hai thửa đất số 2622 và 818 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2014 giữa ông K, bà P với ông Hà Văn T1 đối với thửa đất số 2622, tờ bản đồ số 04, diện tích 2.504m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp 5, xã Tân Ân, huyện C, tỉnh L được công chứng tại Văn Phòng C, có số công chứng 692, quyền số 01TP/CC-SC/HĐGD và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2014 giữa ông K, bà P đối với thửa 818, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.200m², loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp Cầu Chùa, xã Mỹ Lệ, huyện C, tỉnh L, được công chứng tại Văn phòng Công Chứng C, có số công chứng 693, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Nhưng trên thực tế các bên không có sự chuyển giao tài sản là quyền sử dụng đất 04 thửa đất nêu trên, các thửa đất này vẫn do ông K, bà P quản lý, sử dụng.

Tại bản tự khai ngày 17/6/2022, bà Hà Thị N1 cũng thừa nhận sự việc ông K bà P vay tiền của bà N1 và ký hợp đồng chuyển nhượng 04 thửa đất số 2622, 818, 5863, 668 để bảo đảm khoản vay của ông K, bà P. Bà N1 cũng thừa nhận bà N1 nhờ ông T1 đứng tên bên nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số 2622 và 818.

Từ nội dung được phân tích nêu trên có cơ sở để xác định ông T1 là người được bà N1 nhờ đứng tên bên nhận chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2014 giữa ông K, bà P với ông Hà Văn T1 đối với thửa đất số 2622, tờ bản đồ số 04, diện tích 2.504m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp 5, xã Tân Ân, huyện C, tỉnh L được công chứng tại Văn Phòng C, có số công chứng 692, quyền số 01TP/CC-SC/HĐGD và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2014 giữa ông K, bà P đối với thửa 818, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.200m², loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp Cầu Chùa, xã Mỹ Lệ, huyện C, tỉnh L, được công chứng tại Văn phòng Công Chứng C, có số công chứng 693, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD, đồng thời việc lập hợp đồng này là nhằm che giấu một giao dịch khác. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn K, bà Lâm Thị Kim P đối với bị đơn ông Hà Văn T1 là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Ông K, bà P không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Về phía bà N1, bà N1 xác định bà N1 không có nhận đất sử dụng và bà N1 cũng đã nhận số tiền 2.000.000.000 đồng từ ông K, việc mua bán đã chấm dứt nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

[5] Về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất 04 thửa đất số 5863, 668, 818 và 2622 giữa ông K, bà P, ông Tuấn và bà N1 vào năm 2019:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự trình bày không thống nhất với về chủ thể tham gia giao dịch, ông K cho rằng ông Tuấn là người thỏa thuận trực tiếp với bà N1 để nhận chuyển nhượng lại 04 thửa đất nêu trên, trong khi đó ông Tuấn cho rằng ông Tuấn thỏa thuận chuyển nhượng với ông K và việc giao nhận tiền là theo yêu cầu của ông K. Bên phía bà N1 cũng xác định là thỏa thuận chuyển nhượng lại cho ông K, bà P không có trả tiền chuyển nhượng. Còn về phía bà P cho rằng việc chuyển nhượng cho ông Tuấn 04 thửa nêu trên ông K không thông báo cho bà P biết. Tuy nhiên, các đương sự không ai yêu cầu Tòa án giải quyết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất 04 thửa đất số 5863, 668, 818 và 2622 vào năm 2019 nên Tòa án không xem xét giải quyết trong cùng vụ án này. Trong trường hợp, ông K, bà P, ông Tuấn và bà N1 có tranh chấp về giao dịch này thì được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[6] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Án phí: Ông Trần Văn K tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm nên Hội đồng xét xử ghi nhận, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho bà Lâm Thị Kim P.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 91; Điều 147; khoản 1 Điều 227; Điều 228, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 122; Điều 127; Điều 129; Điều 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Căn cứ Điều 26 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn K, bà Lâm Thị Kim P đối với bị đơn ông Hà Văn T1.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2014 giữa ông Trần Văn K, bà Lâm Thị Kim P và ông Hà Văn T1 đối với thửa đất số 2622, tờ bản đồ số 04, diện tích 2.504m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp 5, xã Tân Ân, huyện C, tỉnh L, được công chứng tại Văn phòng Công chứng C, có số công chứng số 692, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2014 giữa ông Trần Văn K, bà Lâm Thị Kim P và ông Hà Văn T1 đối với thửa đất số 818, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.200m², loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp Cầu Chùa, xã Mỹ Lệ, huyện C, tỉnh L được công chứng tại Văn phòng Công chứng C, có số công chứng số 692, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

Án phí: Ông Trần Văn K pH chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng. Ông K đã nộp tạm ứng án phí là 150.000 đồng theo biên lai thu số 0009677 ngày 08/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, chuyển sang án phí, ông K còn pH nộp 450.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Lâm Thị Kim P 150.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009677 ngày 08/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Bản án sơ thẩm, đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc 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 pH 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, 7a, 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 L;
- VKSND huyện C;
- THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, lưu án văn;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Nguyễn Võ Thu Xuân

