TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÀM TÂN
TỈNH BÌNH THUẬN

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

Bản án số: 35/2021/DS-ST
Ngày: 13-12-2021
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 HÀM TÂN

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Phương;
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Tơ và bà Vũ Thị Nữ;
Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tuấn - Thư ký Tòa án;
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Tân tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh B xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 11/2021/TLST-DS ngày 01 tháng 02 năm 2021 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 65/2021/QĐST-DS ngày 10/11/2021 và Quyết định đưa vụ ra xét xử số 66/2021/QĐST-DS ngày 10/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện H, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị P, sinh năm: 1978 *(Có mặt)*
HKTT: Tổ 7, khu phố 3, thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đ, tỉnh BRVT.
Nơi cư trú: Thôn Hà L, xã Thắng H, huyện H, tỉnh B.
- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Nhật T, sinh năm: 1989 *(Vắng mặt)*
Địa chỉ: Số 11 đường 4, khu phố 4, phường Linh C, Tp. Thủ Đ, Tp. H.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
+ Bà Ngô Thị B, sinh năm: 1967 *(Có mặt)*
Địa chỉ: Quốc lộ 56, thôn Tam Long, xã Kim L, huyện Châu Đ, tỉnh BRVT.
+ Bà Châu Phương T, sinh năm: 1988 *(Vắng mặt)*
Địa chỉ: Số 11 đường 4, khu phố 4, phường Linh C, Tp. Thủ Đ, Tp. H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Trần Thị P trình bày*: Bà có vay số tiền 2.800.000.000 đồng của bà Ngô Thị B, là mẹ của ông Nguyễn Nhật T. Khi mượn tiền, bà Ngô Thị B yêu cầu bà phải sang tên trên 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà để làm tin. Khi sang tên, bà B nói do công việc gia đình nên yêu cầu sang tên cho con trai bà là ông Nguyễn Nhật T. Ông T có văn bản xác nhận ngày 10/10/2019 về việc chỉ đứng tên giùm tại UBND xã T.

Hiện nay, bà đã trả tiền cho bà B và yêu cầu sang tên lại nhưng ông T cố tình trốn tránh. Do đó, bà yêu cầu Tòa án hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2019 và ngày 10/10/2019 giữa bà với ông Nguyễn Nhật T,

cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2019 tại thửa đất số 885, tờ bản đồ số 40 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 538838 ngày 17/6/2019 của Sở Tài nguyên môi trường tỉnh B mang tên bà Trần Thị P và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2019 tại thửa đất số 802, tờ bản đồ số 40 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 525787 ngày 25/02/2019 của Ủy ban nhân dân huyện H mang tên bà Hà Thị Đ cập nhật chủ sở hữu mang tên bà Trần Thị P ngày 22/3/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai H.

Đồng thời, đề nghị ông Nguyễn Nhật T, bà Châu Phương T phải hoàn lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liên với đất số CP 538838 ngày 17/6/2019 của Sở Tài nguyên môi trường tỉnh B và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liên với đất số CP 525787 ngày 25/02/2019 của Ủy ban nhân dân huyện H.

Bà không yêu cầu giải quyết hợp đồng vô hiệu, vì đây là chỉ là hợp đồng giả cách, không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng.

- *Bị đơn ông Nguyễn Nhật T, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Châu Phương T (vợ ông Nguyễn Nhật T)*: Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không có mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị B trình bày*: Bà Trần Thị P có nhu cầu vay vốn để làm ăn, số tiền bà P vay là 2.800.000.000 đồng. Bà P đồng ý thế chấp dưới hình thức chuyển nhượng cho bà 02 thửa đất số 802 và 855, tờ bản đồ số 40 tại xã T. Tuy nhiên vì điều kiện gia đình nên không thể đứng tên được, nên bà có nhờ con trai là Nguyễn Nhật T đứng tên giùm. Việc vay tiền, chuyển tên và đứng tên giùm được ông T xác nhận ngày 10/10/2019 tại Ủy ban nhân dân xã T.

Ngày 28/10/2020, Trần Thị P có thông báo trả tiền, nên bà yêu cầu ông Nguyễn Nhật T ký sang tên 02 thửa đất lại cho bà P, nhưng ông T cố tình trốn tránh. Nay bà P khởi kiện yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng, bà đề nghị Tòa án chấp nhận để bảo vệ quyền lợi cho bà P.

Việc đứng tên giùm có văn bản xác nhận của ông T vào ngày 10/10/2019. Bà đã cung cấp cho Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh B.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H cho rằng:

- Việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử sơ thẩm: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự; Thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tống đạt văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng là phù hợp quy định pháp luật; Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử thực hiện đúng phiên tòa sơ thẩm; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đương sự đã thực hiện theo quy định.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị P. Hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2019 và 10/10/2019 giữa bà Trần Thị P và ông Nguyễn Nhật T. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Nhật T, bà Châu Phương T phải giao lại 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P. Bà Trần Thị P được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh biến động và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Ghi nhận việc bà Trần Thị P tự nguyện chịu lệ phí xem xét thẩm định, định giá, giám định. Ông Nguyễn Nhật T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đơn khởi kiện, thẩm tra các chứng cứ và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Xét đơn khởi kiện của bà Trần Thị P thì đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối tượng tranh chấp là đất đai tại xã T, huyện H, tỉnh B, nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và đểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh B

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Nhật T và bà Châu Phương T đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, nên căn cứ vào khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng vẫn tiến hành giải quyết theo thủ tục chung.

Trong suốt quá trình tham gia tố tụng, ông Nguyễn Nhật T và bà Châu Phương T đều vắng mặt, nên không thể công khai chứng cứ và hòa giải. Tòa án nhân dân huyện H đã tiến hành niêm yết tất cả các chứng cứ theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc vắng mặt của ông Nguyễn Nhật T và bà Châu Phương T coi như từ bỏ quyền lợi của mình.

[2] Về nội dung vụ án:

Ngày 09/9/2019 và ngày 10/10/2019, giữa bà Trần Thị P và ông Nguyễn Nhật T, tiến hành ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng, cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2019 tại thửa đất số 885, tờ bản đồ số 40 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 538838 ngày 17/6/2019 của Sở Tài nguyên môi trường tỉnh B mang tên bà Trần Thị P và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2019 tại thửa đất số 802, tờ bản đồ số 40 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liên với đất số CP 525787 ngày 25/02/2019 của Ủy ban nhân dân huyện H mang tên bà Hà Thị Đ cập nhật chủ sở hữu mang tên bà Trần Thị Pngày 22/3/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai H. Sau khi, ký hợp đồng chuyển nhượng, ông T đã điều chỉnh biến động sang tên trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Theo bà Trần Thị P đây chỉ là hợp đồng giả tạo, không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ là đảm bảo số tiền 2.800.000.000 đồng mà bà P vay của bà Ngô Thị B.

Chứng cứ trong vụ án là Văn bản xác nhận ngày 10/10/2019 của ông Nguyễn Nhật T tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện H, tỉnh B, ông Nguyễn Nhật T xác nhận: *"Do mẹ tôi là bà Ngô Thị B làm ăn qua lại với bà Trần Thị P cách đây đã hơn 10 năm để đảm bảo số tiền 2.800.00.000 đồng (hai tỷ tám trăm triệu đồng) và mẹ tôi đã đưa cho cô Trần Thị P vay, chính vì thế mẹ tôi có nhờ tôi đứng tên giùm quyền sử dụng đất đối với ... cụ thể các thửa đất số 885, 802, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại thôn Hà L, xã T, huyện B, tỉnh B. Theo hình thức tôi đứng tên giúp mẹ tôi phù hợp với quy định của pháp luật bằng cách thông qua việc giao dịch là cô P chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi qua công chứng chuyển nhượng tại UBND xã Thắng H, huyện H, tỉnh B. Để đảm bảo số tiền mà mẹ tôi đưa cho cô Trần Thị P 2.800.000.000 đồng nên tôi đã đăng bộ và sang tên tôi Nguyễn Nhật T.*

Tôi cam kết: Sau khi cô Trần Thị Ptrả đủ số tiền trên cho mẹ tôi thì tôi sẽ ký chuyển nhượng lại hai quyền sử dụng đất nêu trên cho cô Trần Thị P.

Chính vì thế ngày hôm nay tại buổi làm việc này, trong trạng thái minh mẫn, tôi tự nguyện lập văn bản này xác nhận toàn bộ nội dung trên đúng với tiến trình diễn ra vụ việc".

Văn bản xác nhận ngày 10/10/2019, có chữ ký xác nhận của ông Nguyễn Nhật T.

Ngày 20/6/2021, Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh B có Kết luận Giám định số 741/KLGĐ-PC09, nội dung*: "Chữ ký mang tên Nguyễn Nhật T trên tài liệu cần giám định so với chữ ký đứng tên Nguyễn Nhật T trên các tài liệu mẫu so sánh là do **<u>một người ký</u>**".*

Hội đồng xét xử nhận thấy đủ cơ sở để xác định: Để đảm bảo số tiền vay giữa bà Trần Thị P và bà Ngô Thị B nên bà Trần Thị P đã chuyển nhượng 02 thửa đất số 802 và 855, tờ bản đồ số 40 tại xã Thắng H, huyện H, tỉnh B thuộc quyền sử dụng của bà P cho ông Nguyễn Nhật T (con trai bà Ngô Thị B) đứng tên trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lời khai của bà P là có căn cứ, phù hợp với Kết luận giám định của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh B và phù hợp với Biên bản xác minh ngày 15/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện H tại Ủy ban nhân dân xã Thắng H: "*Bà Trần Thị P là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng và đang sinh sống trên diện tích nhà đất thuộc 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 525787 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 25/02/2019 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 538838 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/6/2019. Ông Nguyễn Nhật T chưa quản lý, sử dụng diện tích đất này"*. Hội đồng xét xử đủ cơ sở để xác định 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Pvà ông Nguyễn Nhật T vào ngày 09/9/2019 và ngày 10/10/2019 là hợp đồng giả tạo, nên bị vô hiệu.

Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P, hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 09/9/2019 và ngày 10/10/2019 giữa

bà Trần Thị P và ông Nguyễn Nhật T. Bà P được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh biến động sang tên lại trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà P không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên không xem xét.

Hiện ông Nguyễn Nhật T, bà Châu Phương T đang giữ bản chính 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên buộc ông T, bà T giao lại.

[3] Lệ phí, án phí dân sự sơ thẩm:

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị P chịu lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá và giám định. Bà P đã nộp đủ.

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận, nên bà Trần Thị P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho bà Trần Thị P tiền tạm ứng án phí đã nộp. Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 116, 124, 131 Bộ luật Dân sự;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 khởi kiện "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của bà Trần Thị P.

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2019 tại thửa đất số 885, tờ bản đồ số 40 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 538838 ngày 17/6/2019 của Sở Tài nguyên môi trường tỉnh B mang tên bà Trần Thị P và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2019 tại thửa đất số 802, tờ bản đồ số 40 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 525787 ngày 25/02/2019 của Ủy ban nhân dân huyện H mang tên bà Hà Thị Đ cập nhật chủ sở hữu mang tên bà Trần Thị P ngày 22/3/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai H giữa bà Trần Thị P và ông Nguyễn Nhật T là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Nhật T, bà Châu Phương T phải trả cho bà Trần Thị P 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 538838 ngày 17/6/2019 của Sở Tài nguyên môi trường tỉnh B mang tên bà Trần Thị P và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 525787 ngày 25/02/2019 của Ủy ban nhân dân huyện H mang tên bà Hà Thị Đ cập nhật chủ sở hữu mang tên bà Trần Thị Ph ngày 22/3/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai H.

Bà Trần Thị P được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý biến động hoặc làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nếu vợ chồng ông Nguyễn Nhật T, bà Châu Phương T không giao trả bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Án phí:

- Hoàn trả cho bà Trần Thị P số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai số 0009406 ngày 01/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Ông Nguyễn Nhật T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Trần Thị P tự nguyện chịu 6.810.000 đồng lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá và giám định. Bà Trần Thị P đã nộp đủ.

3. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được hoặc niêm yết công khai bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thanh Phương