TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐỒNG PHÚ** **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **09**/2025/ST-DS
Ngày: 16/5/2025
Tranh chấp: "*Hợp đồng CNQSD đất và tài sản gắn liền với QSD đất*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỒNG PHÚ, TỈNH BÌNH PHƯỚC

Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà*: **Ông Lê Văn Trung**

- *Các Hội thẩm nhân dân:* **Ông Nguyễn Đăng Thường**

Ông Phạm Văn Giới

Thư ký phiên toà*:* **Bà Hồ Thị Bình** –Thư ký Toà án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước .

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước tham gia phiên toà: **Ông Đoàn Lương Hoàng** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 16/5/2025, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 82/2021/TLST-DS ngày 08/11/2021 về tranh chấp "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2025/QĐST-DS ngày 01/4/2025 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông Trịnh Đức S, sinh năm 1972; Địa chỉ: ấp Bình Hòa, xã An Bình, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

* Bị đơn:

- Bà Đỗ Thị R, sinh năm 1960; Địa chỉ: ấp 4, xã Tân Lập, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước; Nơi ở: ấp 7, xã Tân Lập, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

- Chị Trần Thị H (tên gọi khác: Trần Thị Thùy D), sinh năm 1995 cùng chồng là anh Phạm Văn Th, sinh năm 1995; Địa chỉ: ấp 4, xã Tân Lập, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước; Nơi ở: ấp 7, xã Tân Lập, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

- Anh Trần Xuân H, sinh năm 2000; Địa chỉ: ấp 4, xã Tân Lập, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước; Nơi ở: ấp 7, xã Tân Lập, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1977; Địa chỉ: tổ 6, khu phố 1, phường Linh Chiểu, thành phố Thủ Đức, TP.HCM; Nơi ở: tổ 17, ấp Bình Ý, xã Tân Bình, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị Vân P, sinh năm 1985; Địa chỉ: khu phố Bàu Ké, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

- Ông Vũ Văn Tr, sinh năm 1982, cùng vợ là bà Lê Thị A, sinh năm 1984; Địa chỉ: số 52/8/2/10, đường 12, khu phố 4, phường Tam Bình, thành phố Thủ Đức, TP.HCM. (vắng mặt).

- Bà Trần Thị Khen, sinh năm 1970 cùng chồng là ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1969; Địa chỉ: ấp 3, xã Tân Lập, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

- Anh Trần Khánh N(Trần Minh Kh), sinh nằm 2004; địa chỉ: ấp 4, xã Tân Lập, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

- Văn phòng công chứng (VPCC) Hoàng Mai Kh; Địa chỉ: Đường Hùng Vương, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo Đơn khởi kiện đề ngày 01/02/2021, 15/4/2021 08/01/2025, bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trịnh Đức S trình bày:***

Ngày 14/9/2020, bà Đỗ Thị R chuyển nhượng cho ông Trịnh Đức S phần đất có diện tích khoảng 2.000m^2 (trong đó có 100m^2 đất thổ cư), thuộc một phần đất thửa số 72, tờ bản đồ số 42 được UBND huyện Đồng Phú cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSD đất) số CH 03595/Tân Lập cho hộ bà Đỗ Thị R ngày 12/10/2018; đất tọa lạc tại ấp 4B, xã Tân Lập, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước; giá chuyển nhượng là 640.000.000 đồng, ông Trịnh Đức S đã trả đủ số tiền nói trên cho bà Đỗ Thị R.

Khi chuyển nhượng, các bên có lập giấy tay, đã nhận đủ tiền và chưa bàn giao đất trên thực địa cho ông Trịnh Đức S quản lý, sử dụng. Quá trình thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng CNQSD đất) thì bà Đỗ Thị R không thực hiện nghĩa vụ phối hợp để làm thủ tục đăng ký biến động đất đai, sang tên trong Giấy CNQSD đất cho ông Trịnh Đức S, ông Trịnh Đức S đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng CNQSD đất được ký giữa bà Đỗ Thị R và ông Trịnh Đức S ngày 19/9/2020. Tuy nhiên, thửa đất đang có tranh chấp nói trên hiện nay bà Đỗ Thị R đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Vân P ngụ tại huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

Ông Trịnh Đức S yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng CNQSD đất được ký giữa gia đình bà Đỗ Thị R với ông Trịnh Đức S ngày 14/9/2020 đối với thửa đất đã được đo đạc thực tế là 2.254,4 m^2, thuộc một phần thửa đất số 72, tờ bản đồ số 42 tại ấp 4, xã Tân Lập, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước; đề nghị Tòa án buộc bà Đỗ Thị R cùng các thành viên trong hộ gia đình

bàn giao thửa đất trên cho ông S quản lý, sử dụng; đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng CNQSD đất được ký giữa bà Đỗ Thị R (cùng các thành viên trong hộ gia đình) với bà Nguyễn Thị Vân P; đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng CNQSD đất được ký giữa bà Nguyễn Thị Vân P với ông Vũ Văn Tr; đề nghị Tòa án tuyên vộ hiệu một phần Hợp đồng CNQSD đất được ký giữa ông Vũ Văn Tr với bà Trần Thị Khđối với diện tích 7.196,7m^2 thuộc thửa số 72, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại ấp 4, xã Tân Lập, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước; phần hợp đồng bị tuyên vô hiệu nói trên tương ứng với phần đất mà bà Đỗ Thị R và các thành viên trong hộ đã chuyển nhượng cho ông Trịnh Đức S là 2.254,4 m^2.

**** Bị đơn bà Đỗ Thị R trình bày:***

Bà Đỗ Thị R là mẹ ruột của anh Trần Xuân H, chị Trần Thị H, là mẹ vợ của anh Phạm Văn Th, bà ngoại của anh Trần Minh Khánh.

Vào ngày 16/4/2020, bà Đỗ Thị R có vay của ông Trịnh Đức S số tiền 300.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 1,6%/tháng, thời hạn vay là 02 tháng kể từ ngày 16/4/2020, có lập Hợp đồng vau tài sản, có công chứng tại VPCC Lương Thanh Sơn. Ngay sau khi ký hợp đồng vay tài sản, ông S đã giao đủ cho bà Đỗ Thị R số tiền 300,000.000 đồng. Khi đến hạn, do chưa có tiền trả nên bà Đỗ Thị R đã xin kéo dài thời gian trả nợ đến hết tháng 9/2020. Đến tháng 9/2020, do chưa sang nhượng được đất nên ông S đã đe dọa và ép bà Đỗ Thị R cùng các thành viên có tên trong hộ gia đình bà Đỗ Thị R viết giấy sang nhượng đất cho ông S. Do lo sợ nên bà Đỗ Thị R cùng các con, cháu đã viết giấy bán đất theo yêu cầu của ông S theo Giấy sang nhượng đất đề ngày 14/9/2020.

Khoảng cuối năm 2020, bà Đỗ Thị R đã sang nhượng toàn bộ thửa đất của bà Đỗ Thị R đang ở cho bà Nguyễn Thị Vân P với số tiền 2.700.000 đồng. Bà Đỗ Thị R đã trả tiền cho ông S số tiền 360.000.000 đồng (bao gồm cả gốc và tiền lãi). Khi trả tiền, bà Đỗ Thị R không yêu cầu ông S viết giấy nhận tiền, không có ai làm chứng. Sau khi trả tiền, ông S nói tiền lãi của số tiền cho vay là 50.000.000 đồng/tháng. Lý do tại Giấy sang nhượng đất ngày 14/9/2020 có ghi nội dung "giá đất là 640.000.000 đồng, đã nhận đủ tiền" là do ông S cộng tiền gốc 300.000.000 đồng và tiền lãi 340.000.000 đồng.

Sau khi chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Vân P thì bà Đỗ Thị R đã trả hết tiền vay cho ông S, hiện nay không còn nợ ông S bất kỳ số tiền nào. Tuy nhiên, do ông S đòi tiền lãi 50.000.000 đồng/tháng, bà Đỗ Thị R không trả nên ông S đã dùng Giấy tay sang nhượng đất ngày 14/9/2020 để khởi kiện bà Đỗ Thị R, với mục đích để ép buộc bà Đỗ Thị R phải trả tiền nợ lãi như trên. Vì vậy, bà Đỗ Thị R đề nghị Tòa án xác định yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Đức S là không có căn cứ, có đề nghị Tòa án hủy Giấy tay sang nhượng đất đề ngày 14/9/2020.

Do bận công việc, tuổi cao, sức khỏe yêu nên bà Đỗ Thị R xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

** Bị đơn chị Trần Thị H cùng trình bày:*

Chị Trần Thị H là con của bà Đỗ Thị R, là vợ của anh Phạm Văn Th.

Thửa đất có diện tích là 7.196,7 m^2 thuộc thửa số 72, tờ bản đồ 42 tọa lạc tại ấp 4, xã Tân Lập, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước; được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03595/ Tân Lập ngày 12/10/2018 đứng tên bà Đỗ Thị R hiện đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Vân P, ông Vũ Văn Tr, bà Lê Thị Thùy Anh là tài sản riêng của bà Đỗ Thị R; chị Trần Thị H không có công sức đóng góp gì trong khối tài sản này. Ngày 16/4/2020, bà Đỗ Thị R vay nợ của ông Trịnh Đức S số tiền 300.000.000 đồng để làm ăn, không có tiền trả nợ nên ông S đã gọi rất nhiều người "giang hồ" đến hù dọa, buộc bà Đỗ Thị R phải trả nợ. Do không có tiền trả nợ nên bà Đỗ Thị R đồng ý cắt một phần đất để trả nợ cho ông S (theo nội dung giấy sang nhượng đất ông S đã cung cấp); giấy tay sang nhượng ông S viết sẵn. Ông S bắt mọi người có tên trong hộ khẩu phải ký tên vào giấy tay bán đất; do chị Trần Thị H còn nợ ông S, chưa có tiền trả, trước mặt nhiều người hung dữ, "giang hồ" nên gia đình chị Trần Thị H phải ký vào giấy tay sang nhượng đất.

Bản chất của giấy tay sang nhượng đất chỉ là để tạm thời khất nợ, kéo dài thời gian trả nợ chứ không phải là thỏa thuận sang nhượng đất; thực tế gia đình chị Trần Thị H chưa giao đất cho ông S trên thực địa. Tại thời điểm đó, gia đình chị Trần Thị H năn nỉ sẽ trả nợ cho ông S trong thời hạn 01 tháng, sau khi trả nợ thì ông S cho chuộc lại đất. Ông S đồng ý gia hạn thêm 01 tháng, nhưng sau đó gia đình chị Trần Thị H cũng không có tiền để trả nợ cho ông S.

Tại thời điểm viết giấy sang nhượng đất ngày 16/9/2020, ông S không có giao thêm khoản tiền nào cho bà Đỗ Thị R hay bất kỳ ai trong gia đình bà Đỗ Thị R.

Trong giấy tay sang nhượng đất thể hiện nội dung gia đình chị Trần Thị H nhận đủ 640.000.000 đồng là không đúng vì thời điểm viết giấy tay ông S không đưa cho gia đình chị Trần Thị H thêm khoản tiền nào cả. Số tiền 640.000.000 đồng thể hiện trong giấy tay sang nhượng đất có ý nghĩa là: bao gồm 300.000.000 đồng tiền gốc bà Đỗ Thị R đã vay trước đó + tiền lãi + tiền lãi của số tiền lãi chưa trả cộng dồn vào tiền gốc thành tổng số tiền là 640.000.000 đồng. Trước năm 2020, chị Trần Thị H nhiều lần viết giấy vay nợ (bị ép buộc) với nội dung cộng dồn tiền gốc + tiền lãi + tiền lãi của tiền lãi đưa cho ông S giữa, hiện nay gia đình chị Trần Thị H không giữ giấy tờ nào nhưng ông S thì giữ toàn bộ giấy tờ gia đình chị Trần Thị H viết cho ông S thể hiện tổng số nợ tính đến ngày viết giấy tay sang nhượng đất là khoảng 650.000.000 đồng – 660.000.000 đồng.

Khoảng cuối năm 2020 (dương lịch, cách thời điểm viết giấy tay sang nhượng đất khoảng 02- 03 tháng), bà Đỗ Thị R đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất của bà Đỗ Thị R cho bà Nguyễn Thị Vân P được 2.700.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng đất cho bà P, bà Đỗ Thị R đã đưa trực tiếp cho ông S 360.000.000 đồng để trả nợ tiền vay. Khi bà Đỗ Thị R chuyển nhượng đất cho bà P thì ông S biết vì thời điểm đó ông S đến nhà bà Đỗ Thị R mỗi ngày để ép bà Đỗ Thị R trả nợ.

Khi trả tiền ông S không viết giấy biên nhận tiền, không ai làm chứng; trả tại nhà cũ của bà Đỗ Thị R tại ấp 4, xã Tân Lập, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Đối với phần đất bà Đỗ Thị R hứa sang nhượng cho ông S là tài sản riêng của bà Đỗ Thị R, chị Trần Thị H không có quyền quyết định; bản thân chị Trần Thị H ký tên vào giấy tay sang nhượng đất vì nhóm người ông S gây áp lực; thực tế không có sự việc thỏa thuận mua bán đất, không có sự việc giao tiền… vì vậy chị Trần Thị H đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trình Đức Sơn.

** Bị đơn anh Phạm Văn Th, anh Trần Xuân H thống nhất với lời trình bày của chị Trần Thị H.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Khánh Ntrình bày:*

Anh Trần Khánh Nlà cháu ngoại kế của bà Đỗ Thị R. từ nhỏ bố mẹ anh Trần Khánh Nly hôn nên anh Trần Khánh Nđược bà Đỗ Thị R trực tiếp nuôi dưỡng cho đến nay.

Anh Trần Khánh Ncó nghe người nhà kể lại là vào ngày 14/9/2020, ông Trịnh Đức S lên nhà của anh Trần Khánh Nyêu cầu bà Đỗ Thị R viết giấy sang nhượng đất đối với mảnh đất có diện tích 2000m² đất tọa lạc ấp 4B, xã Tân Lập, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (diện tích thực tế là 7000m²) và yêu cầu các thành viên trong gia đình gồm: Bà Đỗ Thị R, anh Thuấn, chị Trần Thị H và anh Trần Xuân H cùng ký tên (anh Trần Khánh Nkhông có mặt ở nhà do bận đi làm). Mấy ngày sau, ông S yêu cầu anh N ký tên vào giấy sang nhượng đất thì anh N ký tên. Anh Trần Khánh Nký tên là Khánh – và viết tên là Trần Minh Khánh (tên gọi khác của anh Trần Khánh Nam), việc anh N ký tên vào giấy tay sang nhượng đất là do ông S yêu cầu ký thì anh N ký chứ anh N không biết gì về nội dung ghi trong giấy. Thời điểm ký tên có bà Đỗ Thị R chứng kiến nhưng bà Đỗ Thị R không có ý kiến gì, bà Đỗ Thị R không yêu anh Trần Khánh Nphải ký tên vào giấy.

Nay ông Trịnh Đức S khởi kiện bà Đỗ Thị R, chị Trần Thị H, anh Thuấn, anh Trần Xuân H về tranh chấp Hợp đồng CNQSD đất nói trên thì anh Trần Khánh Nkhông có ý kiến gì. Do bận công việc, anh Trần Khánh Nxin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Khtrình bày:*

Ngày 01/6/2021, ông Vũ Văn Tr ký Hợp đồng CN QSD đất đối với diện tích 5.671,8m^2 thuộc thửa số 105 (tách thửa số 72), tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại ấp 4, xã Tân Lập, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước cho bà Trần Thị Kh(Hợp đồng số 8690, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/3/2021 tại VPCC Hoàng Mai Kh). Các bên đã hoàn tất giao dịch, thực hiện việc trả tiền, giao đất và thực hiện đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật. Nay giữa ông Trịnh Đức S và bà Đỗ Thi Rịu có tranh chấp một phần trong tổng diện tích 5.671,8m^2 thuộc thửa số 105 (tách thửa số 72), tờ bản đồ số 42 thì bà Khen không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết sớm vụ án để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà Khen.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Th là chồng bà Trần Thị Khthống nhất với lời trình bà của bà Trần Thị Kh.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn Tr, bà Lê Thị A trình bày:*

Ngày 31/3/2021, vợ chồng ông Tr, bà A có nhận sang nhượng từ ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Vân P toàn bộ thửa đất có diện tích 7.196,7 m^2 thuộc thửa đất số 72, tờ bản đồ số 42 tại ấp 4, xã Tân Lập, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước với giá 3.400.000.000 đồng, đã làm thủ tục sang tên, đăng ký biến động trong Giấy CNQSD đất. thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền và giao nhận đất trên thực địa.

Đến khoảng tháng 6/2021, ông Tr, bà A chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho bà Trần Thị Khen, đã thực hiện xong nghĩa vụ giao đất, nhận tiền và sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình ký kết hợp đồng, ông Tr, bà A không trực tiếp làm việc với bà Đỗ Thị R (chũ đất cũ), không biết sự việc bà Đỗ Thị R đã viết giấy tay sang nhượng phần đất nói trên cho người khác, không có tranh chấp với ai.

Nay giữa ông Tr, bà A và các bên liên quan không có tranh chấp nên không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án. Do bận công việc, ông Tr, bà A xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Th, bà bà Nguyễn Thị Vân P được Tòa án triệu tập đến làm việc nhưng vắng mặt không có lý do.*

** Đại diện VPCC Hoàng Mai Kh trình bày:*

Hợp đồng CNQSD đất số 0487 Quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng ngày 13/01/2021 giữa hộ gia đình bà Đỗ Thị R và bà Nguyễn Thị Vân P; Hợp đồng CNQSD đất số 03696 Quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng ngày 31/03/2021 giữa ông Nguyễn Văn Th cùng vợ là bà Nguyễn Thị Vân P và ông Vũ Văn; Và Hợp đồng CNQSD đất số 8690 Quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng ngày 01/06/2021 giữa ông Vũ Văn Tr và bà Trần Thị Khlà có cơ sở pháp lý và tuân thủ đúng trình tự, quy định của pháp luật vì những lẽ sau:

1. Việc công chứng các Hợp đồng CNQSD đất thực hiện đúng thẩm quyền công chứng theo quy định tại Điều 42 Luật Công chứng. được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 41 của Luật công chứng năm 2014 về công chứng hợp đồng, giao dịch do công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng.

2. Quyền sử dụng đất tại thời điểm công chứng đủ điều kiện chuyển nhượng không vi phạm luật đất đai theo Điều 188 Luật đất đai 2013, và không bị ngăn chặn bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Tại thời điểm công chứng các bên tự nguyện thỏa thuận giao lết hợp đồng, cam đoan những thông tin về nhân thân, thửa đất đã ghi trong Hợp đồng là đúng sự thật và không yêu cầu VPCC xác minh, giám định.

4. Đối với yêu cầu công nhận Hợp đồng CNQSD đất (Giấy tay sang nhượng đất ngày 19/9/2020 được ký giữ bà Đỗ Thị R và ông Trịnh Đức S), VPCC Hoàng Mai Kh đề nghị Toà án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện VPCC Hoàng Mai Kh đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân (KSND) huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án tuân thủ đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Đức S, tuyên hủy Giấy tay sang nhượng đất ngày 14/9/2020 được ký giữa gia đình bà Đỗ Thị R với ông Trịnh Đức S ngày 14/9/2020 đối với thửa đất đã được đo đạc thực tế là 2.254,4 m^2, thuộc một phần thửa đất số 72, tờ bản đồ số 42 tại ấp 4, xã Tân Lập, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Đề nghị tách việc giải quyết hậu quả của hợp đồng bị tuyên hủy để giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của các bên đương sự, Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Đức S về việc công nhận hiệu lực Hợp đồng CNQSD đất ngày 14/9/2020 giữa ông và gia đình bà Đỗ Thị R; yêu cầu buộc gia đình bà Đỗ Thị R giao đất có diện tích 2.254,4 m^2 thuộc một phần thửa đất số 72, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại ấp 4, xã Tân Lập, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Đồng thời, ông S còn yêu cầu tuyên vô hiệu các Hợp đồng CNQSD đất được ký giữa bà Nguyễn Thị Vân P với ông Vũ Văn Tr; Hợp đồng CNQSD đất được ký giữa ông Vũ Văn Tr với bà Trần Thị Khđối với diện tích 7.196,7m^2 thuộc thửa số 72, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại ấp 4, xã Tân Lập, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

[1.1] Giấy tay ngày 14/9/2020 là Hợp đồng CNQSD đất được lập giữa ông Trịnh Đức S và các thành viên trong hộ gia đình bà Đỗ Thị R gồm: bà Đỗ Thị R, anh Trần Xuân H, chị Trần Thị H, anh Phạm Văn Th và anh Trần Khánh Nam. Hợp đồng có nội dung chuyển nhượng phần đất khoảng 2.000 m2 (đo đạc thực tế là 2.254,4 m2), nằm trong thửa đất số 72, tờ bản đồ số 42 do UBND huyện Đồng Phú cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03595 ngày 12/10/2018 đứng tên hộ bà Đỗ Thị R.

[1.2] Hợp đồng nói trên không được công chứng, chứng thực theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, vi phạm quy định về hình thức giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất. Đồng thời, hợp đồng không được thực hiện trên thực tế: các bên chưa làm thủ tục đăng ký biến động đất đai và chưa bàn giao đất. Nội dung giấy tay còn ghi rõ: "*Ông S cho gia đình bà Đỗ Thị R thời hạn 30 ngày được chuộc lại đất, nếu hết 30 ngày không có tiền thì phải sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S*". Điều này cho thấy ý chí của các bên chưa xác lập quan hệ chuyển nhượng thực sự, chưa có việc thực hiện hợp đồng trên thực tế như bàn giao đất hay làm thủ tục đăng ký biến động; bản chất giao dịch mang tính bảo đảm nghĩa vụ, chưa phải là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[1.3] Ngoài ra, lời khai của bà Đỗ Thị R, anh Trần Xuân H, chị Trần Thị H, anh Phạm Văn Th và anh Trần Khánh Ntrước đây và tại phiên tòa thể hiện việc ký kết giấy tay không bảo đảm yếu tố tự nguyện, bị ảnh hưởng bởi áp lực từ việc vay nợ trước đó. Các thành viên trong gia đình bà Đỗ Thị R ký tên nhưng không nắm rõ nội dung hợp đồng, không trực tiếp giao dịch hoặc nhận thêm tiền tại thời điểm lập giấy. Những tình tiết này cho thấy sự vi phạm về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 117 và Điều 122, 127 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[1.4] Nhận định này phù hợp với hướng giải quyết tại Án lệ số 25/2018/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Theo đó, Tòa án xác định một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch giả tạo nếu hợp đồng được lập để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho khoản tiền vay, không có việc chuyển giao đất, và các bên không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng.

[1.5] Do hợp đồng vi phạm về hình thức, thiếu sự tự nguyện và chưa được thực hiện, nên cần tuyên bố Hợp đồng CNQSD đất ngày 14/9/2020 vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015.

[2] Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng bị tuyên vô hiệu:

Xét yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Đức S, Hội đồng xét xử thấy rằng: ông S chỉ yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng CNQSD đất thể hiện qua Giấy sang nhượng đất đề ngày 14/9/2020, không có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu hoặc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Trong khi đó, bà Đỗ Thị R tại phiên tòa có đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy tay chuyển nhượng đất nêu trên. Tuy nhiên, bà Đỗ Thị R, anh Trần Xuân H, chị Trần Thị H, anh Phạm Văn Th và anh Trần Khánh Nkhông làm đơn phản tố theo quy định tại Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, mặc dù đã được Tòa án giải thích rõ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Nội dung Giấy sang nhượng đất ngày 14/9/2020 có ghi nhận số tiền 640.000.000 đồng là số tiền chuyển nhượng đất mà ông S cho rằng đã trả đủ cho bà Đỗ Thị R; tuy nhiên, bà Đỗ Thị R và các thành viên trong hộ gia đình lại trình bày thống nhất rằng số tiền này bao gồm tiền gốc và tiền lãi phát sinh từ Hợp đồng vay tài sản ngày 16/4/2020, đã được công chứng

tại Văn phòng công chứng Lương Thanh Sơn. Bà Đỗ Thị R cho rằng đã trả toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi là 360.000.000 đồng vào cuối năm 2020, trước khi ông S khởi kiện.

Như vậy, giữa các bên tồn tại sự mâu thuẫn lớn về bản chất của khoản tiền 640.000.000 đồng ghi trong Giấy sang nhượng đất ngày 14/9/2020. Tòa án không thể xác minh, đánh giá đầy đủ bản chất khoản tiền này trong phạm vi vụ án chỉ yêu cầu công nhận hoặc hủy Hợp đồng CNQSD đất, do đó Hội đồng xét xử xét thấy cần tách riêng việc xác định bản chất khoản tiền 640.000.000 đồng và các nghĩa vụ liên quan giữa ông S và bà Đỗ Thị R để giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu của các đương sự.

[3] Từ nhận định nói trên, xét thấy không có cở sở để chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Đối với các Hợp đồng CNQSD đất được ký giữa bà Nguyễn Thị Vân P với ông Vũ Văn Tr; Hợp đồng CNQSD đất được ký giữa ông Vũ Văn Tr với bà Trần Thị Khđối với diện tích 7.196,7m^2 thuộc thửa số 72, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại ấp 4, xã Tân Lập, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước các bên không có tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] Đề nghị của đại diện Viện KSND huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước tại phiên tòa là phù hợp, được chấp nhận.

[6] Bà Đỗ Thị R, anh Trần Xuân H, anh Trần Khánh Nam, ông Vũ Văn Tr, bà Lê Thị A, đại diện VPCC Hoàng Mai Kh có đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án; ông Nguyễn Văn Th và bà Nguyễn Thị Vân P vắng mặt nhiều lần, không đưa ra ý kiến, yêu cầu nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Đức S không được Tòa án chấp nhận nên ông Trịnh Đức S phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 91, 117, 119, 122, 127, 129, 388, 500, 501 và 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 91, 166, 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 147, 200, 227 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Án lệ số 25/2018/AL.

Căn cứ các Điều 24, 26, 27 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Đức S về việc công nhận hiệu lực của Hợp đồng CNQSD đất lập ngày 14/9/2020 đối với diện tích 2.254,4 m² thuộc một phần thửa đất số 72, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại ấp 4, xã Tân Lập, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước và yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng CNQSD đất được ký giữa bà

Đỗ Thị R với bà Nguyễn Thị Vân P, Hợp đồng CNQSD đất được ký giữa bà Nguyễn Thị Vân P với ông Vũ Văn Tr; Hợp đồng CNQSD đất được ký giữa ông Vũ Văn Tr với bà Trần Thị Khđối với diện tích 7.196,7m^2 thuộc thửa số 72, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại ấp 4, xã Tân Lập, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

2. Tuyên bố Hợp đồng CNQSD đất lập ngày 14/9/2020 giữa ông Trịnh Đức S và hộ gia đình bà Đỗ Thị R vô hiệu do vi phạm quy định về hình thức của giao dịch dân sự, không bảo đảm điều kiện về sự tự nguyện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 117, Điều 122 và Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Tách việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và việc xác định bản chất số tiền 640.000.000 đồng ghi trong Giấy sang nhượng đất ngày 14/9/2020 để giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu của các bên.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trịnh Đức S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 018543 ngày 08/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

5. Ông Trịnh Đức S, chị Trần Thị H, anh Phạm Văn Th, bà Trần Thị Khen, ông Nguyễn Văn Th có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Đỗ Thị R, anh Trần Xuân H, anh Trần Khánh Nam, ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Vân P, bà Lê Thị A, ông Vũ Văn Tr, đại diện VPCC Hoàng Mai Kh có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự./.

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Bình Phước*;
- *VKSND huyện Đồng Phú;*
- *THADS huyện Đồng Phú;*
- *Các đương sự.*
- *Lưu;*

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Văn Trung