TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HÒA VANG** **TP. ĐÀ NẴNG** Bản án số: 24/2022/DS -ST Ngày 16 tháng 6 năm 2022 "V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒA VANG - TP. ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Huỳnh Thị Thu Thương
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Tán Nghị
Bà Nguyễn Thị Thủy

- Thư ký phiên toà: Bà Lê Thị Ly – là Thư ký Toà án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 15 và 16 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 16/2022/TLST-DS ngày 02 tháng 3 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2022/QĐXXST-DS ngày 04/5/2022 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông Ngô Trường L, sinh năm 1990; Địa chỉ: Thôn D, xã H, huyện H, tp Đà Nẵng. Có mặt

* Bị đơn: Bà Ông Thị Đ, sinh năm 1942; Địa chỉ: Thôn D, xã H, huyện H, tp Đà Nẵng. Có mặt

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
+ Ông Ngô T, sinh năm 1960
+ Bà Ngô Thị Ngọc T, sinh năm 1970;
+ Bà Ngô Thị Ngọc L, sinh năm 1976;
+ Ông Ngô Ngọc T, sinh năm 1980;
+ Bà Ngô Thị Ngọc Th, sinh năm 1987;
+ Chị Ngô Thục U, sinh năm 2002;
+ Anh Ngô Trường H, sinh năm 1994; Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.
Cùng địa chỉ: Thôn D, xã H, huyện H, tp Đà Nẵng.

Ông Ngô T, Ngô Ngọc T, bà Ngô Thị Ngọc T, Ngô Thị Ngọc L, Ngô Thị Ngọc Th, chị Ngô Thục U ủy quyền cho ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1973; Địa chỉ: Thôn D, xã H, huyện H, tp Đà Nẵng là người đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 14 tháng 3 năm 2022. Có mặt

+ Văn phòng công chứng P; Địa chỉ: xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Kiều N – chức vụ: Trưởng văn phòng. Có công văn đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện đề ngày 28/02/2022 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Ngô Trường L trình bày:*

Ngày 01/3/2017 ông có vay của ông Ngô S và bà Ông Thị Đ số tiền 200.000.000 đồng để làm ăn, để làm tin và đảm bảo khả năng trả nợ nên giữa hai bên có công chứng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 312, tờ bản đồ số 14 đất có diện tích 119 m^2 tọa lạc tại thôn Dương Sơn, xã Hòa Tiến, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng do ông đứng tên sử dụng, mục đích là để sau khi ông trả hết nợ thì vợ chồng ông S, bà Đ trả đất lại cho ông. Ông đã hoàn trả đầy đủ số tiền 200.000.000 đồng cho ông S, bà Đ nhưng các bên chưa đi hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay ông S đã chết, gia đình bà Đ không thực hiện việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên để trả đất cho ông. Để đảm bảo các quyền lợi của ông nên ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với vợ chồng ông Ngô S và bà Ông Thị Đ do Văn phòng công chứng P công chứng số 625 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01.3.2017 là vô hiệu do bản chất là đây giao dịch vay mượn tiền chứ không phải chuyển nhượng đất.

** Tại bản trình bày ý kiến đề ngày 29/4/2022 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn bà Ông Thị Đ trình bày:*

Ngày 01/3/2017, bà và chồng là ông Ngô S có cho ông Ngô Trường L vay số tiền 200.000.000 đồng và để có cơ sở ông L trả nợ cho vợ chồng bà nên vợ chồng bà và ông L đã đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L qua cho vợ chồng bà, mục đích là khi nào ông L trả hết nợ thì vợ chồng bà trả lại đất, chính vì vậy mà không sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất các bên ký hợp đồng chuyển nhượng là thửa số 312, tờ bản đồ số 14 đất có diện tích 119 m^2 tọa lạc tại thôn Dương Sơn, xã Hòa Tiến, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng đứng tên ông Ngô Trường L. Đến nay ông L đã hoàn trả đầy đủ số tiền 200.000.000 đồng cho vợ chồng nhưng do điều kiện hoàn cảnh nên các bên chưa ký hủy hợp đồng chuyển nhượng, mãi đến năm 2020 chồng bà là ông

S chết nên việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chưa được thực hiện.

Nay ông Ngô Trường L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Trường L với vợ chồng bà do Văn phòng công chứng P công chứng số 625 ngày 01.3.2017 là vô hiệu thì bà đồng ý.

** Tại bản tự khai ngày 29/4/2022 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn L trình bày:*

Theo như lời kể lại của bà Ông Thị Đ thì vào ngày 01/3/2017 vợ chồng ông Ngô S, bà Ông Thị Đ có cho ông Ngô Trường L mượn số tiền 200.000.000 đồng và để làm tin nên giữa hai bên đã công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 312, tờ bản đồ số 14 đất có diện tích 119 m^2 tọa lạc tại thôn Dương Sơn, xã Hòa Tiến, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng đứng tên ông Ngô Trường L, mục đích là ông L thế chấp để khi nào ông L trả hết nợ thì bên ông S, bà Đ mới trả lại đất. Hiện nay ông S đã chết, theo bà Đ thì ông L đã trả đủ số tiền 200.000.000 đồng cho bà.

Nay ông Ngô Trường L yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Trường L với vợ chồng ông Ngô S, bà Ông Thị Đ do Văn phòng công chứng P công chứng số 625 ngày 01.3.2017 vô hiệu thì ông đại diện theo ủy quyền của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông S không tranh chấp gì và thống nhất với ý kiến của bà Đ.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng P có đơn đề nghị giải quyết vụ án vắng mặt và có văn bản trình bày: Ngày 01/3/2017 Công chứng viên Văn phòng công chứng P công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 625 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là ông Ngô Trường L, sinh năm 1990 CMND số 201592024 với bên nhận chuyển nhượng vợ chồng ông Ngô S, sinh năm 1933 CMND số 200322087 và vợ là bà Ông Thị Đ, sinh năm 1942 CMND số 200322114, cùng trú tại thôn Dương Sơn, xã Hòa Tiến, huyện Hòa Vang, tp Đà Nẵng. Quyền sử dụng đất chuyển nhượng là thửa đất số 312, tờ bản đồ số 14 địa chỉ tại thôn Dương Sơn, xã Hòa Tiến huyện Hòa Vang, tp Đà Nẵng, số giấy chứng nhận BK:530023, số vào sổ cấp GCN: CTs11116 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 28/01/2013.

Trong quá trình công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, phía công chứng viên của Văn phòng đã thực hiện đúng mọi trình tự thủ tục theo quy định của Luật công chứng và Luật khác có liên quan. Văn phòng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và đề nghị giải quyết vắng mặt Văn phòng.

** Tại bản tự khai ngày 04/5/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ngô Trường H trình bày:* Vào ngày 01/3/2017, ông bà nội của anh tên Ngô S và Ông Thị Đ có cho anh ruột của anh là Ngô Trường L mượn số tiền 200.000.000đồng, để làm tin thì hai bên có công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 312, tờ bản đồ số 14 địa chỉ tại thôn Dương Sơn, xã Hòa Tiến huyện Hòa Vang, tp Đà Nẵng. Hiện nay ông nội của anh đã chết, theo bà nội anh xác định thì anh L đã trả hết nợ nhưng do ông nội đã chết nên các bên chưa hủy được hợp đồng chuyển nhượng. Đây là giao dịch giữa ông bà nội với anh trai của anh nên anh không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Tài liệu, chứng cứ của vụ án gồm : Bản sao Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 625 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 936281, Trích lục khai tử của ông Ngô S, Ngô A, Ngô S, Nguyễn Thị T, Bản sao biên bản xác minh quan hệ thừa kế của ông Ngô S, Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà Ông Thị Đ, Bản photo căn cước công dân, CMND, trích lục khai sinh và sổ hộ khẩu của bà Ngô Thị Ngọc L, Ngô Thị Ngọc T, Ngô Thị Ngọc Th, ông Ngô T, ông Ngô Ngọc T, chị Ngô Thục U, anh Ngô Trường H, Bản sao chứng thực căn cước công dân và sổ hộ khẩu của bà Ông Thị Đ; Hợp đồng ủy quyền tham gia tố tụng; Bản tự khai của nguyên đơn, bản trình bày ý kiến của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Hồ sơ thu thập tại Văn phòng Công chứng P; Thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang xét thấy: Ngày 01/3/2017, giữa ông Ngô Trường L với vợ chồng ông Ngô S và bà Ông Thị Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng P công chứng số 625 thực chất là để đảm bảo khoản nợ 200.000.000đ mà ông Ngô Trường L mượn của vợ chồng ông Ngô S và bà Ông Thị Đ; ông Ngô Trường L và bà Ông Thị Đ cùng với hàng thừa kế thứ nhất của ông Ngô S đều xác định không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà thực chất là ông L vay tiền nên ký hợp đồng để đảm bảo khả năng trả nợ.

Do đó, căn cứ các Điều 124, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Trường L với vợ chồng ông Ngô S, bà Ông Thị Đ do Văn phòng công chứng P công chứng số 625 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/3/2017 là vô hiệu do giả tạo, các bên đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không đề cập giải quyết.

Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và địa chỉ nơi cư trú của bị đơn thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng P, anh Ngô Trường H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 227 xét xử vụ án vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Ngày 01/3/2017, ông Ngô Trường L ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 312, tờ bản đồ số 14 tại thôn Dương Sơn, xã Hòa Tiến cho vợ chồng ông Ngô S, bà Ông Thị Đ, theo ông L là vì ông mượn của ông bà nội Ngô S, Ông Thị Đ số tiền 200.000.000đ để làm ăn nhưng sợ ông không có khả năng trả nợ nên các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin và đảm bảo khả năng trả nợ. Hiện tại ông đã trả hết nợ nhưng ông Ngô S đã chết nên bà Đ không ký hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trả đất lại cho ông, do đó ông yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng ông Ngô S, bà Ông Thị Đ vô hiệu. Quá trình tham gia tố tụng bà Đ và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Ngô S đều xác định không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà thực chất là ông L vay tiền nên ký hợp đồng để đảm bảo khả năng trả nợ.

[3] Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 625, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng P công chứng ngày 01/3/2017 giữa bên chuyển nhượng là ông Ngô Trường L, sinh năm 1990 CMND số 201592024 với bên nhận chuyển nhượng vợ chồng ông Ngô S, sinh năm 1933 CMND số 200322087 và vợ là bà Ông Thị Đ, sinh năm 1942 CMND số 200322114, cùng trú tại thôn Dương Sơn, xã Hòa Tiến, huyện Hòa Vang, tp Đà Nẵng, quyền sử dụng đất chuyển nhượng là thửa đất số 312, tờ bản đồ số 14 có địa chỉ tại thôn Dương Sơn, xã Hòa Tiến đã đảm bảo các điều kiện về chủ thể, hình thức của hợp đồng theo quy định của Bộ luật Dân sự.

Tuy nhiên, cả nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận thực chất không có sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nội dung là ông Ngô Trường L vay mượn tiền

của vợ chồng ông S, bà Đ nên các bên ký hợp đồng chuyển nhượng nhằm đảm bảo khả năng trả nợ của ông L. Như vậy, giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhằm che giấu giao dịch vay mượn tiền giữa ông L và vợ chồng ông S, bà Đ. Hiện tại bà Đ và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Sắt đều xác nhận ông L đã trả hết nợ. Do đó, căn cứ Điều 124, Điều 131 của Bộ luật Dân sự 2015 HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 625 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng P công chứng ngày 01/3/2017 giữa bên chuyển nhượng là ông Ngô Trường L với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Ngô S, bà Ông Thị Đ là vô hiệu do giả tạo. Các bên đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên HĐXX không xem xét giải quyết.

[4] Án phí DSST là 300.000đ và Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ ông Ngô Trường L tự nguyện chịu.

[5] Xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang đối với việc giải quyết vụ án phù hợp với quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 124, Điều 131 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 147, Điều 157, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Trường L đối với bà Ông Thị Đ về việc "*Tranh chấp hợp đồng quyền sử dụng đất*". Xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 625 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng P công chứng ngày 01/3/2017 giữa bên chuyển nhượng là ông Ngô Trường L với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Ngô S, bà Ông Thị Đ vô hiệu.

2. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) ông Ngô Trường L tự nguyện chịu, ông L đã nộp tạm ứng và đã chi hết.

3. Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) ông Ngô Trường L tự nguyện chịu, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông L đã nộp theo biên lai thu số 0004220 ngày 02.3.2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Vang. Ông L đã nộp đủ án phí.

Báo cho các bên đương sự biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm hôm nay, ngày 16.6.2022. Riêng những người vắng mặt

tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được 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 thoả 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.

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

Nơi nhận:
- Những người TGTT;
- VKSND h. Hoà Vang;
- Chi cục THADS h. Hoà Vang;
- Lưu hồ sơ;

Huỳnh Thị Thu Thương