TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TH PHỐ SÔNG CÔNG** **TỈNH THÁI NGUYÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2025/DS - ST
Ngày: 24/4/2025
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TH PHỐ SÔNG CÔNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

Th phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh Loan
Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Khắc Nguyên
2. Bà Phạm Thị Diệu Hạnh

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Nguyễn Huyền Chi – Thư ký Tòa án nhân dân Th phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Th phố Sông Công tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Bích Thảo - Kiểm sát viên

Ngày 24 tháng 4 năm 2025, Tại trụ sở Toà án nhân dân Th phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 37/2024/TLST - DS, ngày 21 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2025/QĐST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đoàn Lương Th, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: Tiểu khu 5, xã C, huyện M, tỉnh S

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị K H, sinh năm 1975 (có đơn xin vắng mặt)

ĐKHKTT: Tổ 34, phường Đ, quận HM, TP H

Hiện đang bị tạm giam tại Trại tam giam công an tỉnh Bắc Ninh

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

1. Văn phòng công chứng số 2 tỉnh Thái Nguyên

Địa chỉ: số 120, đường Thống Nhất, phường Cải Đan, TP Sông Công

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Q – Phó trưởng phòng phụ trách (có đơn xin vắng mặt).

2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1982(vợ ông Th)

Địa chỉ: Tiểu khu 5, xã C, huyện M, tỉnh S

Người được ủy quyền: Ông Đoàn Lương Th, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: Tiểu khu 5, xã C, huyện M, tỉnh S

3. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1986

Chỗ ở hiện tại: tổ 10, phường Q, TP TN, Thái Nguyên.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện và các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là anh Đoàn Lương Th trình bày:

Xuất phát từ việc vay tiền, khi đến gặp chị H hỏi vay khoảng 500 triệu đồng, anh Th nói là có một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) thửa 73 tờ 24 đứng tên nếu cần chị H có thể giữ bìa đỏ để làm tin. Chị H đồng ý nên ngày 30/11/2019 chị H có đến nhà anh tại phường Lương Sơn để xem giấy tờ bìa đỏ và thửa đất. Sau khi chị H xem đất thì chị H đưa cho anh một mẫu biên bản thỏa thuận (dạng mẫu in sẵn điền thông tin còn trống) để anh tự viết nội dung. Do đó anh tự viết biên bản thỏa thuận ngày 30/11/2019, nội dung bên A là chị H, bên B là anh. Anh có nhu cầu xin vay khoảng 500.000.000 đồng, thời hạn vay 24 tháng. Anh đồng ý thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 73 tờ bản đồ 24 cho chị H để đảm bảo khoản vay, lãi suất 1%/tháng. Sau khi anh Th viết xong biên bản thỏa thuận này chị H đưa trước cho anh vay 200.000.000 đồng, còn anh Th đưa bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 73 tờ 24 cho chị H giữ.

Đến ngày 05/12/2019, chị H có báo anh đến văn phòng công chứng số 2 tỉnh Thái Nguyên để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Ban đầu chị H bảo anh ký hợp đồng chuyển nhượng với người khác (người đi cùng chị H) nhưng anh không đồng ý. Sau đó chị H mới chấp nhận và đề nghị văn phòng công chứng số 2 tỉnh Thái Nguyên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa 73 tờ 24 giữa bên chuyển nhượng là anh Th, bên nhận chuyển nhượng là chị H. Do anh nghĩ rằng thực hiện biên bản thỏa thuận vay tiền, ký hợp đồng này để làm đảm bảo nên mới đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

Sau khi ký kết hợp đồng anh Th lo lắng vì theo thỏa thuận thì chị H phải cho tôi vay đủ 500 triệu đồng nhưng chị H mới cho anh vay 200.000.000 đồng. Nên anh có đề nghị chị H chuyển tiếp cho anh vay thêm số tiền 300.000.000 đồng nhưng chị H nói là sau khi về Hà Nội chị H sẽ tiền cho anh nhưng sau đó tôi gọi nhiều lần chị H đều lấy lý do này khác chưa chuyển tiền. Sau đó chị H nói đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSD đất) từ tên anh Th sang tên chị H. Đến khi đó tôi mới biết rằng mình ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đụng đất cho chị H như vậy là không đúng.

Từ năm 2019 đến nay anh đã nhiều lần yêu cầu được trả lại số tiền 200.000.000 đồng đã vay và yêu cầu chị H sang tên trả lại đất cho anh nhưng chị H đều trốn tránh không thực hiện. Vì vậy nay anh Th khởi kiện.

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 73 tờ bản đồ 24 diện tích 92,5m2 tại phường Lương Sơn, TP Sông Công giữa anh Th và chị H ký kết ngày 05/12/2019 công chứng tại văn phòng công chứng số 2 tỉnh Thái Nguyên vô hiệu do giả tạo.

Thửa đất trên vẫn do tôi quản lý sử dụng nên tôi không có thiệt hại gì, tôi không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

- Yêu cầu Tòa án giải quyết việc tranh chấp hợp đồng vay số tiền 200.000.000 đồng giữa anh Th và chị H theo biên bản thỏa thuận ký ngày 30/11/2019.

Ngoài ra tôi không có yêu cầu khởi kiện nào khác.

2. Bị đơn là chị Nguyễn Thị K H trình bày:

Ngày 30/11/2019 chị có thỏa thuận cho anh Th vay 500.000.000 đồng, chị H đã đưa trước 200.000.000 đồng. Hai bên có lập biên bản thỏa thuận anh Th là người viết giấy. Anh Th có đưa cho chị H 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 73 tờ bản đồ 24 diện tích 93m2 thuộc phường Lương Sơn để làm tin. Đến ngày 05/12/2019 chị bảo anh Th đến văn phòng công chứng số 2 tỉnh Thái Nguyên ký hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất thửa đất số 73 tờ bản đồ 24 phường Lương Sơn, Th phố Sông Công, mục đích để che dấu việc vay tiền giữa anh Th và chị.

Sau đó chị H đã làm thủ tục sang tên thửa đất này nhưng không cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Do di chuyển chỗ ở nên nay chị H không nhớ đã để giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này ở đâu, nhưng chị xác định chưa chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp, góp vốn ... thửa đất cho ai khác. Thửa đất trên vẫn do anh Th quản lý sử dụng nên chị không có thiệt hại gì, chị không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Nay chị H nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh Th về việc đề nghị giải quyết khoản vay 200.000.000 đồng và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 73 tờ bản đồ 24 phường Lương Sơn ký kết giữa hai bên ngày 05/12/2019 vô hiệu. Đối với khoản tiền chị đã cho anh Th vay là 200.000.000 đồng, nay chị tự nguyện bớt cho anh Th 50.000.000 đồng, chỉ yêu cầu anh Th trả 150.000.000 đồng tiền gốc, tiền lãi chị không yêu cầu giải quyết.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan;

+ *Anh Nguyễn Văn Tuân trình bày*: Hiện nay tôi đang có một xưởng cơ khí trên thửa đất hửa đất 73 tờ bản đồ 24 phường Lương Sơn. Do tôi và anh Th là người nhà (anh em họ) nên năm 2022 tôi có hỏi mượn anh Th thửa đất này để làm xưởng cơ khí, vì trước đó này có một nhà xưởng để không anh Th không sử dụng. Từ tháng 10 năm 2019 đến nay tôi không hề thấy ai đến đòi đất, cũng như đến nói là chủ của thửa đất này. Tôi chỉ biết anh Th là chủ đất và chủ của nhà xưởng. Trong vụ việc giữa anh Th và chị H, tôi không liên quan gì.

+ Văn phòng công chứng số 2 tỉnh Thái Nguyên người đại diện là ông Nguyễn Văn Quang trình bày: Văn phòng công chứng số 2 xác định quy trình công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 73 tờ bản đồ 24 diện tích 93m2 thuộc phường Lương Sơn ngày 05/12/2019 đúng quy định của pháp luật.

+ Chị Trần Thị Hằng (vợ anh Th): Nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh Th.

Tại phiên tòa: Chị H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, anh Th giữ nguyên quan điểm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên

tòa và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng, không có vi phạm gì.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đoàn Lương Th.

Về án phí các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nộp ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm tra công khai tại phiên toà, xem xét ý kiến của các đương sự và đại diện Viện kiểm sát Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án dân sự về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Đất tranh chấp có địa chỉ tại địa bàn phường Lương Sơn, Th phố Sông Công; hợp đồng được thực hiện tại Th phố Sông Công. Căn cứ các Điều 26, 35, 40 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Th phố Sông Công.

Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định của pháp luật.

[2] Xét nội dung vụ án:

Ngày 30/11/2019 do cần tiền lo công việc nên anh Th có thỏa thuận vay chị H số tiền là 500.000.000 đồng, thời hạn vay là 2 năm, lãi suất 1%/tháng. Chị H đã đưa trước cho anh Th 200.000.000 đồng, còn lại 300.000.000 đồng thỏa thuận là đưa sau. Anh Th đưa cho chị H giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 73, TBĐ 24, diện tích 92,5m2 có địa chỉ TDP 4 Tân Sơn, phường Lương Sơn, TP Sông Công, Thái Nguyên do UBND Th phố Thái Nguyên cấp ngày 23/9/2014 mang tên Đoàn Lương Th để làm tin trong thời gian vay tiền.

Tuy nhiên, ngày 05/12/2019, chị H yêu cầu anh Th ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 73, TBĐ 24, diện tích 92,5m2 có địa chỉ TDP 4 Tân Sơn, phường Lương Sơn, TP Sông Công để làm tin thì chị mới đưa nốt tiền. Hợp đồng được công chứng số 1394 quyển số 3/TP-CC/SCC-HĐGD tại phòng Công chứng số 2 tỉnh Thái Nguyên.

Sau đó trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chị Nguyễn Thị K H đã làm thủ tục sang tên nhưng không cấp giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất mới.

Theo anh Th việc chuyển nhượng thửa đất này không xuất phát từ nhu cầu chuyển nhượng đất mà thực tế chỉ là hình thức che giấu giao dịch vay tiền. Đối với số tiền vay là 500.000.000 đồng thì chị H mới chuyển cho anh Th là 200.000.000 đồng. Vì vậy nay anh Th khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 73, TBĐ 24, diện tích

92,5m2 có địa chỉ TDP 4 Tân Sơn, phường Lương Sơn, TP Sông Công giữa anh Th và chị H vô hiệu và giải quyết hợp đồng vay tiền ngày 30/11/2019 giữa anh và chị H. Phía chị H cũng thừa nhận không có việc mua bán chuyển nhượng đất mà thực chất hợp đồng chuyển nhượng là để che giấu hợp đồng vay tiền giữa hai bên.

Xét thấy lời trình bày của anh Th và chị H về quá trình vay tiền nhưng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để che dấu hoàn toàn phù hợp với các tài liệu chứng cứ như: Biên bản thỏa thuận ngày 30/11/2019 (bản chính) do anh Th cung cấp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, lời khai của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Trong quá trình giải quyết vụ án, anh Th và chị H đã thống nhất thỏa thuận các nội dung:

- Thứ nhất: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 73, TBĐ 24, diện tích 92,5m2 có địa chỉ TDP 4 Tân Sơn, phường Lương Sơn, TP Sông Công được công chứng số 1394 quyển số 3/TP-CC/SCC-HĐGD tại phòng Công chứng số 2 tỉnh Thái Nguyên vô hiệu do giả tạo.

- Thứ hai: Về hợp đồng vay tiền anh Th có trách nhiệm trả cho chị H số tiền 150.000.000 đồng tiền gốc đã vay (chị H bớt cho anh Th 50.000.000 đồng tiền gốc và không yêu cầu tính tiền lãi).

Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó cần ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của anh Th và chị H trong vụ án này.

Chị H cũng chưa nhận bàn giao thửa đất 73 tờ bản đồ 24 phường Lương Sơn, thửa đất trên vẫn do anh Th quản lý. Về nguyên tắc cần buộc chị H trả nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để anh Th làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng nay chị H xác định đã làm mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên không biết ở đâu.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sông Công cũng xác định "kể từ thời điểm bà H nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên đến nay chưa thực hiện đăng ký biến động chuyển quyền cho ai, chưa đăng ký thế chấp, góp vốn". Do đó tại thời điểm xét xử vụ án này xác định không có ai khác liên quan đến thửa đất 73 tờ bản đồ 24 phường Lương Sơn và giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật anh Th có quyền và có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Trường hợp trong thời gian chị H giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, có phát sinh tranh chấp giữa chị H và người khác thì các bên có quyền khởi kiện trong vụ án khác.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các đương sự đã được giải thích rõ về hậu quả của hợp đồng vô hiệu tuy nhiên cả hai bên đều xác định không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về chi phí tố tụng: Anh Đoàn Lương Th tự nguyện chịu các chi phí tố tụng, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về án phí: Anh Đoàn Lương Th tự nguyện chịu thay chị H án phí dân sự sơ thẩm nộp vào ngân sách nhà nước.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 28, 147, 227, 228 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 123, 124; 463, 466; 501, 502, 503 của BLDS; Điều 166, 167 của Luật đất đai năm 2013.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của anh Đoàn Lương Th và chị Nguyễn Thị K H như sau:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đoàn Lương Th và chị Nguyễn Thị K H ngày 05/12/2019 đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ 24, diện tích 92,5m2 có địa chỉ TDP 4 Tân Sơn, phường Lương Sơn, TP Sông Công được công chứng số 1394 quyển số 3/TP-CC/SCC-HĐGD tại phòng Công chứng số 2 tỉnh Thái Nguyên ngày 05/12/2019 vô hiệu.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các đương sự không yêu cầu giải quyết.

2. Về hợp đồng vay tiền: Anh Đoàn Lương Th có trách nhiệm trả cho chị Nguyễn Thị K H số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) tiền gốc đã vay.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, trường hợp người được quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp bên có nghĩa vụ thi hành án chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Anh Đoàn Lương Th có quyền và có trách nhiệm có quyền và có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

4. Về chi phí tố tụng: Anh Đoàn Lương Th tự nguyện chịu các chi phí tố tụng, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

4. Về án phí: Anh Đoàn Lương Th tự nguyện chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nộp vào ngân sách nhà nước, được trừ vào số tiền

300.000 đồng tạm ứng tại biên lai 000791 ngày 21/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự Th phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

Ông Đoàn Lương Th tự nguyện chịu 7.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nộp vào ngân sách nhà nước, được trừ vào số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng tại biên lai 000889 ngày 20/2/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự Th phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên, anh Th phải nộp thêm 2.500.000 đồng.

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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 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.

Báo cho cho các đương sự có mặt biết được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Báo cho đương sự vắng mặt biết được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- Các đương sự
- VKSND TP Thái Nguyên;
- TAND tỉnh Thái Nguyên;
- CCTHADS TP Thái Nguyên;
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- UBND nơi đương sự cư trú;
- Lưu HS;

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thanh Loan