

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH PHÚ
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 197/2024/DS-ST

Ngày: 24-9-2024

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 THANH PHÚ - TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Minh Trí

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Ngọc Sơn

2. Ông Lê Khắc Hiệp

- Thư ký ghi biên bản: Ông Phạm Văn Sĩ – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Phú, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Phú, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Tài - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Phú, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 07/2023/TLST-DS ngày 03 tháng 01 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 237/2024/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Trương Văn D, sinh năm: 1985; Chị Nguyễn Thị T, sinh năm: 1986. Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Anh D, chị T ủy quyền cho chị Lê Thị Thanh N, sinh năm: 1990. Địa chỉ: ấp M, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre tham gia tố tụng.

2. Bị đơn: Chị Nguyễn Thị Ha R, sinh năm: 1990; Địa chỉ: 2 khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

(Chị N, chị Ha R có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hoà giải cùng các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án đại diện nguyên đơn trình bày:

Ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp quyền sử dụng đất thửa đất số 100, tờ bản đồ số 7, diện tích 732,7m² đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (cấp vào ngày 27/4/2022).

Ngày 03/02/2023 do cần vốn làm ăn nên ông D, bà T có cầm sổ đất và vay của bà Ha R số tiền là 100.000.000 đồng thời hạn cầm là 02 năm. Để làm tin bà Ha R yêu cầu lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất kể trên. Ngày 03/02/2023 ông D, bà T và bà Ha R cùng ra Văn phòng Công chứng huyện T để ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 100, tờ bản đồ số 7, diện tích

732,7m² đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre. Giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 30.000.000 đồng.

Ngày 17/3/2023 ông D có vay thêm của bà Ha R số tiền 20.000.000 đồng, Như vậy tổng cộng số tiền ông D, bà tiếng vay của bà Ha R là 120.000.000 đồng.

Ông D, bà T có nhu cầu trả lại tiền vay và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà Ha R đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kể trên nên không thể giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, bà T. Hiện tại bà Ha R là người đứng tên giấy chứng nhận thửa đất số 100, tờ bản đồ số 7, diện tích 732,7m² đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Thực chất giữa ông D, bà T và bà Ha R không có mục đích mua bán, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 03 tháng 02 năm 2023 là hợp đồng giả cách che dấu hợp đồng vay tài sản đồng thời giá chuyển nhượng của hợp đồng thấp hơn giá thị trường nhằm trốn tránh nghĩa vụ về thuế, các bên không có việc giao nhận đất trên thực tế, người trực tiếp quản lý sử dụng đất vẫn là ông D và bà T. Tài sản trên đất gồm: 01 ngôi nhà vợ chồng đang sinh sống, ngoài ra trên đất không có cây trồng, vật kiến trúc nào khác. Thửa đất có tứ cận: Đông giáp với ông S. Tây giáp với ông T1. N1 giáp với bà N2. Bắc giáp đường công cộng.

Nay, ông D, bà T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Thanh Phú, tỉnh Bến Tre giải quyết:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị Ha R công chứng số 341 tại Văn phòng C ngày 03 tháng 02 năm 2023 đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ 7, đất tọa lạc xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Đất ông D và bà T vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Ông D, bà T đồng ý hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Ha R số tiền 120.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị T được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã A, huyện T, tỉnh B.

Theo bản tự khai, biên bản hoà giải bị đơn Nguyễn Thị Ha R trình bày:

Tôi đồng ý theo yêu cầu của ông D, bà T về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị Ha R công chứng số 341 tại Văn phòng C ngày 03 tháng 02 năm 2023 đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ 7, đất tọa lạc xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre là vô hiệu. Ông D, bà T trả lại cho tôi số tiền 120.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật, tôi đã nhận đủ số tiền 120.000.000 đồng và tiền lãi. Do đó, nay tôi đồng ý chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên mà không yêu cầu ông D bà T trả thêm tiền.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Phú có ý kiến:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện đang tổ chức thi hành các Quyết định thi hành án nêu trên. Nội dung bà Nguyễn Thị Ha R, sinh năm 1990, địa chỉ 264/2 Khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre phải có nghĩa vụ nộp tiền bồi hoàn công dân tổng số tiền 3.270.135.000 đồng (Ba tỷ hai trăm bảy mươi triệu một trăm ba mươi lăm nghìn) và lãi chậm thi hành án theo quy định.

Qua xác minh bà Nguyễn Thị Ha R có đứng tên thửa đất số 100, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre và Chi cục Thi hành án dân sự huyện và Chi cục đã gửi Công văn số 782/CCTHADS ngày 17/7/2023 đến các cơ quan có chức năng đề nghị không cho bà Ha R thực hiện các giao dịch liên quan đến thửa đất số 100, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã A.

Do bà Ha R có điều kiện thi hành nhưng không tự nguyện thi hành án nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện dự kiến sẽ cưỡng chế, kê biên đất và các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã A để đảm bảo thi hành án nhưng qua làm việc được biết thửa đất này Tòa án đang thụ lý quyết tranh chấp giữa bà Ha R và ông Trương Văn D, sinh năm 1985, bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1986, địa chỉ xã A.

Do tại khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự quy định" Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được thông báo hợp lệ mà đương sự, người có tranh chấp khởi kiện tại Tòa án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết thì việc xử lý tài sản được thực hiện theo quyết định của Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền.

Như vậy, Chi cục Thi hành án dân sự huyện sẽ xử lý tài sản tranh chấp nêu trên khi có quyết định của Tòa án, tuy nhiên để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người được thi hành án thì đề nghị Tòa án xem xét không cho bà Ha R thỏa thuận nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, trường hợp có đủ căn cứ để hủy hợp đồng chuyển nhượng đất thì Chi cục không có ý kiến gì.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre phát biểu:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đương sự chấp hành đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các Điều Điều 26, 35, 39, 147, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Điều 124, 407, 427 Bộ luật dân sự 2015. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

1.1 Đây là vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Quan hệ pháp luật tranh chấp nêu trên được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú.

1.2 Bị đơn có nơi cư trú tại thị trấn T và phần tài sản tranh chấp tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú thụ lý đúng thẩm quyền.

1.3 Quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn, bị đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị Ha R công chứng số 341 tại Văn phòng C ngày 03 tháng 02 năm 2023 đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ 7, đất tọa lạc xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre là vô hiệu với lý do đây là hợp đồng giả cách nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa các bên.

Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1 Về nguồn gốc của thửa đất tranh chấp: Các bên đương sự đều thừa nhận thửa đất số 100, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc là của ông Trương Văn D đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông D, bà T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Ha R số công chứng 341 tại Văn phòng C ngày 03/02/2023 đối với thửa đất nêu trên với giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 30.000.000 đồng. Cùng ngày 03/02/2023 tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị Ha R và ông Trương Văn D cũng lập biên nhận cầm sổ với nội dung ông D cầm thửa đất số 100, tờ bản đồ số 7, diện tích 732,7m² với số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn cầm là 02 năm và hàng tháng ông D phải đóng lãi cho bà Ha R, nếu trong 03 tháng mà ông D không đóng lãi thì bà Ha R có quyền sang sổ. Các bên đều thừa nhận đây là Hợp đồng thay thế cho việc hai bên cho vay số tiền 100.000.000 đồng. Đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

2.2 Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thửa đất số 100, tờ bản đồ số 7 có các tài sản như sau: 02 nhà ương tôm, nhà ở, mái che có tổng giá trị là 107.870.000 đồng, toàn bộ vật kiến trúc này do ông D, bà T xây dựng và hiện đang sử dụng; Về giá trị thửa đất có giá là 4.000.000 đồng/m² x 732,7m = 2.930.800.000 đồng. Do đó, việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên với giá 30.000.000 đồng là không đúng với giá trị thực tế của thửa đất cũng như giá trị tài sản có trên đất. Ngoài ra, theo biên nhận cầm sổ ngày 03/02/2023 các bên thỏa thuận trong thời gian 03 tháng nếu ông D không đóng lãi cho số tiền vay thì bà Ha R được quyền sang sổ nhưng bà Ha R đã được đứng tên quyền sử dụng đất vào ngày 17/02/2023.

Do đó, xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà T với bà Ha R là không đúng với giá trị thực tế đất tại địa phương và đây là hợp đồng giả cách nhằm để che giấu cho hợp đồng vay tài sản nên vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự.

Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự, giao dịch dân sự vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường, cụ thể như sau:

Ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ha R số tiền 120.000.000 đồng và tiền lãi. Tuy nhiên, bà Ha R cho rằng đã

nhận lại đủ số tiền 120.000.000 đồng và tiền lãi nên không yêu cầu ông D, bà T trả thêm tiền.

Bà Nguyễn Thị Ha R và Ông D, bà T liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh tên trên giấy chứng quyền sử dụng đất.

3. Về chi phí thu thập chứng cứ với số tiền là 800.000 đồng. Do các bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên chịu 50%. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước nên bà Ha R có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền là 400.000 đồng.

4. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Phú phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

5. Về án phí: Đương sự có nghĩa vụ chịu án phí theo quy định của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147 và Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, các Điều 124, 407, 427 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị T đối với bà Nguyễn Thị Ha R.

Cụ thể tuyên:

1.1 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị Ha R công chứng số 341 tại Văn phòng C ngày 03 tháng 02 năm 2023 đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ 7, đất tọa lạc xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

1.2 Ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ha R1 số tiền 120.000.000 đồng và tiền lãi. Do bà Ha R1 đã nhận xong số tiền trên và tiền lãi và không có yêu cầu trả thêm tiền nên được ghi nhận.

Đương sự căn cứ nội dung quyết định của bản án để liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục điều chỉnh tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Về chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ với số tiền là 800.000 đồng, mỗi bên chịu 50%. Do ông D đã nộp tạm ứng trước nên bà Ha R1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông D số tiền là 400.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Ha R có nghĩa vụ nộp với số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng;

Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Phú hoàn lại cho ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị T số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số 0003513 ngày 27/12/2023.

4. Đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 02 Luật thi hành án dân sự năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, có 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 và 9 Luật thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2014.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Thạnh Phú.
- TAND tỉnh Bến Tre.
- CCTHADS huyện Thạnh Phú.
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ.

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

Huỳnh Minh Trí