

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NINH KIỀU
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 28/2025/DSST

Ngày: 12/02/2025

V/v: T/c HĐ chuyển nhượng QSD đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Cao Thị Thanh Trúc**.
- *Các Hội thẩm nhân dân:* - Ông **Võ Hoàng Vũ**
- Bà **Nguyễn Thị Ngọc Thu**

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Ông **Nguyễn Cao Kỳ Quang** – Cán bộ Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều.

- *Đại diện Viện kiểm sát quận Ninh Kiều tham gia phiên tòa:* Ông **Tô Văn Tông** – Kiểm sát viên

Trong ngày 12 tháng 02 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 672/2024/TLST- DSST ngày 17 tháng 10 năm 2024 về việc: *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 1008/2024/QĐST-DS ngày 27 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2025/QĐST-DS ngày 17 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông **Nguyễn Văn R**, sinh năm 1981

Địa chỉ: Ấp T, P. T, Q. T, TP ..

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Trần Vũ Thanh T** – Theo giấy ủy quyền lập ngày 26/6/2024 – (có mặt).

*** Bị đơn:**

1. Ông **Nguyễn Tùng D**, sinh năm 2004 - (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: 4 T, P. A, Q. N, TP . C.

2. Bà **Nguyễn Minh H**, sinh năm 1998 – (Vắng mặt).

Địa chỉ: C T, P. X, Q. N, Tp . C.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà **Lê Thị Trâm A**, sinh năm 1991 – (Vắng mặt)

Địa chỉ: 2 tổ H, KV T, P. T, Q. B, TP . C.

2. **Văn phòng C** - (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Số B N, P. A, Q. N, Tp . C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện ngày 20 tháng 6 năm 2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 10 tháng 10 năm 2024 và quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Vũ Thanh T trình bày:**

Do cần tiền để xoay sở nên ông Nguyễn Văn R có vay của bà Lê Thị Trâm A số tiền 105.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 3%/tháng. Đảm bảo khoản vay bà Trâm A yêu cầu ông R ký chuyển nhượng thửa đất 75, tờ bản đồ 84, diện tích 1001,4m², giấy chứng nhận QSD đất số DM 133933, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CN04638 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cấp cho ông Nguyễn Văn R sang cho ông Nguyễn Tùng D. Vào ngày 07/12/2023 tại phòng công chứng Đỗ Thị H1 các bên tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo số công chứng 4102, quyền số 12/2023TP/CC-SCC/HĐGD. Từ khi ký chuyển nhượng đến nay nhà và đất vẫn do phía ông Nguyễn Văn R quản lý, sử dụng. Mặc dù đã nhiều lần yêu cầu được trả tiền để nhận lại đất nhưng phía ông D, bà Trâm A luôn tránh né. Vừa qua được biết ông Nguyễn Tùng D đã ký chuyển nhượng thửa đất này sang bà Nguyễn Minh H. Cho rằng việc chuyển nhượng thửa đất trên sang cho bà H là để tẩu tán tài sản nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hợp đồng hủy chuyển nhượng theo số công chứng 4102, quyền số 12/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/12/2023 tại phòng công chứng Đỗ Thị H1 giữa ông Nguyễn Văn R và ông Nguyễn Tùng D; Hủy hợp đồng hợp đồng hủy chuyển nhượng theo số công chứng 101, quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/01/2024 tại phòng công chứng Đỗ Thị H1 giữa ông Nguyễn Tùng D và bà Nguyễn Minh H. Đồng thời nguyên đơn có yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” đối với thửa đất 75.

*** Bị đơn ông Nguyễn Tùng D trình bày:** Vì là chỗ bạn bè quen biết nên khi được Trâm A nhờ ông đã đồng ý đứng tên ký hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất 75 của ông Nguyễn Văn R từ bà Trâm A. Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, giấy chứng nhận QSD đất do bà Trâm A giữ. Ông không biết gì về thỏa thuận giữa bà Trâm A và ông R. Ông thừa nhận không nhận chuyển nhượng đất của ông R mà chỉ đứng tên từ bà Trâm A, ông không trả tiền cho ông R cũng không nhận được lợi ích gì từ bà Trâm A. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định, yêu cầu được vắng mặt tại phiên tòa.

*** Bị đơn bà Nguyễn Minh H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Trâm A:** đều vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đỗ Thị H1 trình bày:** Văn phòng C ký công chứng 02 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trên là đúng theo quy định của pháp luật về công chứng, pháp luật dân sự.

Quan điểm đại diện Viện kiểm sát:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ

khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: là phù hợp quy định pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án:

+ Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn R:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn R với ông Nguyễn Tùng D được công chứng ngày 07/12/2023 tại Văn phòng công chứng Đỗ Thị H1 theo số công chứng 4102, quyền số 12/2023TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tùng D có đại diện là ông Lê Minh Á với bà Nguyễn Minh H được công chứng ngày 09/01/2024 theo số công chứng 101, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Hủy nội dung cập nhật biến động chính lý sang tên ông Nguyễn Tùng D ngày 21/12/2023 và hủy nội dung cập nhật biến động chính lý sang tên bà Nguyễn Minh H ngày 11/01/2024 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T.

Ông Nguyễn Văn R được quyền, nghĩa vụ liên hệ các cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận QSD thửa đất 75 cho ông Nguyễn Văn R.

Tách việc giải quyết số nợ vay của ông Nguyễn Văn R đối với bà Lê Trâm A và tách giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu ra để giải quyết thành vụ kiện khác khi đương sự có yêu cầu.

Về chi phí thẩm định tài sản và án phí vụ kiện: Đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Văn R. Xét đây là quan hệ: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Tùng D và bà Nguyễn Minh H có địa chỉ ở quận N. Nên việc Tòa án quận N thụ lý giải quyết vụ kiện là đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về căn cứ khởi kiện:

[3.1] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn R về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông Nguyễn Tùng D:*

Vào ngày 07 tháng 12 năm 2023 tại Văn phòng C, ông Nguyễn Văn R ký chuyển nhượng thửa đất 75, tờ bản đồ 84, diện tích 1001,4m², giấy chứng nhận QSD đất số DM 133933, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CN04638 do ông Nguyễn Văn R đứng tên chủ sử dụng cho ông Nguyễn Tùng D. Hợp đồng được công chứng theo

số công chứng 4102, quyền số 12/2023 TP/CC-SCC/HĐGD

Theo ông R việc ông ký chuyển nhượng đất cho ông D là để đảm bảo cho việc ông vay của bà Lê Thị Trâm A số tiền 105.000.000đồng. Theo yêu cầu của bà Trâm A nên ông đã ký chuyển nhượng thửa đất trên sang cho ông D. Ông Nguyễn Tùng D cũng thừa nhận không nhận chuyển nhượng đất của ông R, không trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông R mà là do bà Trâm A nhờ đứng tên dùm.

Quá trình giải quyết vụ kiện bà Lê Thị Trâm A mặc dù được triệu tập hợp lệ nhưng luôn vắng mặt. Với chứng cứ thể hiện từ khi ký chuyển nhượng đến nay QSD đất và nhà trên đất vẫn do gia đình ông R quản lý sử dụng. Việc sử dụng đất của ông R liên tục cho đến nay không tranh chấp. Cùng với lời thừa nhận của ông D là đứng tên dùm bà Trâm A và tờ cam kết của bà Trâm A xác nhận việc ông D đứng tên dùm mình, cam kết sẽ nhanh chóng giải quyết hồ sơ đất của ông R không để ảnh hưởng đến ông D (BL147). Ngoài ra còn có tờ cam kết của bà Trâm A xác nhận việc có đưa ông R số tiền 105.000.000 đồng và nhận QSD đất của ông R (BL 10). Đã đủ căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Văn R và ông Nguyễn Tùng D là giả tạo, chỉ để đảm bảo cho giao dịch vay tài sản thuộc trường hợp giao dịch vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự 2015. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ để chấp nhận.

[3.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn R về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Tùng D và bà Nguyễn Minh H:

Vào ngày 09 tháng 01 năm 2024 tại Văn phòng C, ông Nguyễn Tùng D có đại diện là ông Lê Minh Á ký chuyển nhượng thửa đất 75 cho bà Nguyễn Minh H. Hợp đồng được công chứng theo số công chứng 101, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD.

Quá trình giải quyết vụ kiện mặc dù được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng bà Nguyễn Minh H luôn vắng mặt cũng như không có ý kiến gì để bảo vệ quyền lợi của mình.

Nhận thấy, từ khi bà H nhận chuyển nhượng đến nay thửa đất 75 vẫn do gia đình ông Nguyễn Văn R quản lý sử dụng. Bà H không tranh chấp yêu cầu ông R giao tài sản. Thời điểm ký chuyển nhượng ông R và gia đình đang sống trên đất. Ông D cũng hoàn toàn không biết gì về việc thửa đất này đã chuyển nhượng cho bà H. Cho thấy bà H không phải là người thứ ba ngay tình đối với giao dịch chuyển nhượng này nên không được pháp luật bảo vệ. Đủ căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Tùng D và bà Nguyễn Minh H là vô hiệu.

[3.3] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”.

Do hiện quyền sử dụng thửa đất 75 và tài sản trên đất đều do gia đình Nguyễn Văn R quản lý, sử dụng nên ông R tiếp tục quản lý, sử dụng. Ông R có trách nhiệm liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận QSD đất.

Ông Nguyễn Tùng D thừa nhận không trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn R. Đối với giao dịch giữa ông Nguyễn Tùng D và bà Nguyễn Minh

H thì chưa có chứng cứ xác định bà H có giao tiền cho cá nhân nào không. Do bà H vắng mặt cũng như không có ý kiến yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Do vậy sẽ tách ra sẽ giải quyết thành vụ kiện khác khi đương sự có yêu cầu.

[3.4] Đối với giao dịch vay tài sản giữa ông Nguyễn Văn R và bà Lê Thị Trâm A. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu tách ra giải quyết thành vụ kiện khác. Bà Trâm A vắng mặt, chưa thể làm rõ được giao dịch này. Do vậy để đảm bảo quyền lợi của các bên nên tách quan hệ này ra, sẽ giải quyết thành vụ kiện khác khi đương sự có yêu cầu.

[4]. *Đối với yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của nguyên đơn:* Do nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm tiếp tục giữ nguyên quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 13/2024/QĐ-BPKCTT ngày 24/10/2024. Nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp nên được chấp nhận.

[5] *Về chi phí thẩm định tài sản:* Số tiền là 5.000.000 đồng do ông R tạm ứng. Tại phiên tòa ông R tự nguyện chịu chi phí này nên ghi nhận.

[6] *Về án phí:* Do yêu cầu khởi kiện của ông R được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí vụ kiện. Ông R được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, 35, 147, 157, 158, 227 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117; 122; 124; 131 Bộ luật dân sự 2015;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Q;

Tuyên án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn R.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Nguyễn Văn R và ông Nguyễn Tùng D được công chứng ngày 07/12/2023 tại Văn phòng công chứng Đỗ Thị H1 theo số công chứng 4102, quyền số 12/2023 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

1.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Nguyễn Tùng D (do ông Lê Minh Á làm đại diện) với bà Nguyễn Minh H được công chứng tại Văn phòng C ngày 09/01/2024 theo số công chứng 101, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

1.3. Hủy nội dung cập nhật biến động chính lý sang tên ông Nguyễn Tùng D ngày 21/12/2023 và hủy nội dung cập nhật biến động chính lý sang tên bà Nguyễn Minh H ngày 11/01/2024 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T đối với thửa đất 75, tờ bản đồ 84, diện tích 1001,4m², giấy chứng nhận QSD đất số DM 133933, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CN04638.

1.4. Ông Nguyễn Văn R được quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để xin cấp lại giấy chứng nhận QSD thửa đất 75 theo quy định pháp luật.

1.5. Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận QSD thửa đất 75 cho ông Nguyễn Văn R.

2. Tách việc giải quyết số nợ vay của ông Nguyễn Văn R đối với bà Lê Trâm A và tách giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu ra để giải quyết thành vụ kiện khác khi đương sự có yêu cầu.

3. Giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 13/2024/QĐ-BPKCTT ngày 24/10/2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều.

4. Về chi phí thẩm định tài sản: Ông Nguyễn Văn R tự nguyện chịu số tiền 5.000.000đồng. Ông R đã thực hiện xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Ông Nguyễn Tùng D và bà Nguyễn Minh H mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Ông Nguyễn Văn R được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001535 ngày 02/7/2024 và 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002102 ngày 10/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều.

6. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án.

7. 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 tự thỏa thuận thi hành án, 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 và 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.

Nơi nhận:

- TAND TP Cần Thơ.
- VKSND TPCT, Q. N.
- Các đương sự
- THA DS Q. Ninh Kiều.
- Lưu hồ sơ Dân sự.

TM . HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Cao Thị Thanh Trúc