

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 36/2020/DSST

Ngày: 28-08-2020.

V/v: Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Hương.

Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Thái Văn Lộc

2. Bà Nguyễn Thị Kim Linh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hiệp, Thư ký Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Nhiên - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 130/2020/TLST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2020, về tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 52/2020/QĐXXST- DS ngày 10 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1971. Địa chỉ: khối P, phường V, thành phố V, tỉnh Nghệ An. “Vắng mặt”

Đại diện theo ủy quyền của Chị H: Anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 1982; Địa chỉ: Khối P, phường V, thành phố V, tỉnh Nghệ An (Theo văn bản ủy quyền ngày 27/5/2020). “Vắng mặt”

Bị đơn: Anh Hồ Minh T, sinh năm 1999. Địa chỉ: số 92, hẻm 11, Q, khu phố A, phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. “Vắng mặt”

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Duy H2, sinh năm 1987. Địa chỉ: tổ 3, ấp Đ, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh “Vắng mặt”.

2. **Văn phòng công chứng Lê Quang S.** Địa chỉ: số 40, đường P, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện: Anh Lê Quang S, sinh năm 1971. Địa chỉ: số 122, đường Đ, ấp T, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện theo ủy quyền của Anh S: Anh Võ Thành T1, sinh năm 1980. Địa chỉ: ấp S, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 25/7/2020). “Vắng mặt”

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 29/5/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Anh Nguyễn Văn H1 trình bày:

Ngày 20/3/2019 Chị Nguyễn Thị H có ủy quyền cho Anh Nguyễn Duy H2 làm thủ tục mở lối đi chung vào hai thửa đất số 4697 và 4087, tờ bản đồ số 07 tại ấp Trường và ấp S, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Tiền công là 18.000.000 đồng, Chị H đã giao tiền, 02 bản chính giấy chứng nhận QSDĐ và 01 bản chính sổ hộ khẩu cho Anh H2.

Do thời gian kéo dài nên Anh H1 đến gặp và yêu cầu Anh H2 trả lại tiền cùng các bản chính giấy tờ đã giao, Anh H2 trả lại số tiền 18.000.000 đồng nhưng không trả lại bản chính các giấy tờ cho Chị H. Anh H1 làm đơn tố cáo tại Công an xã An Bình thì Anh H2 hứa trả bản chính giấy tờ Chị H. Tuy nhiên Anh H2 không thực hiện lời hứa, Anh H1 làm đơn có mất gửi tới Ủy ban nhân dân xã H thì được biết hai phần đất trên Chị H đã chuyển nhượng cho Anh Hồ Minh T. Anh H1 liên hệ với Anh T thì Anh T thừa nhận có nhận chuyển nhượng hai phần đất tại xã H của một người tên Hằng tại Văn phòng công chứng Lê Quang S. Sau đó Văn phòng công chứng Lê Quang S có liên hệ với anh để nhận lại 02 bản chính bản giấy chứng nhận QSDĐ và 01 bản chính sổ hộ khẩu của Chị H.

Anh H1 khẳng định Chị H không chuyển nhượng hai phần đất trên cho Anh T, chữ ký và dấu lấn tay trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ không phải là của Chị H. Do đó, Anh H1 yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 13/6/2019 giữa Nguyễn Thị H và Hồ Minh T, văn bản công chứng số 947, quyền số 02 TP/CC-SCCHĐGD công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Quang S là vô hiệu.

Anh H1 đã nhận lại 02 bản chính giấy chứng nhận QSDĐ và 01 bản chính sổ hộ khẩu của Chị H, anh không yêu cầu giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu bồi thường gì khác.

Bị đơn Anh T trình bày trong hồ sơ vụ án: Qua giới thiệu Anh H2 liên hệ với anh nói muốn bán hai phần đất tại xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Anh H2 dẫn anh đi coi đất, cho anh xem bản chính 02 giấy chứng nhận QSDĐ, bản chính chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của Chị H, anh có gặp Chị H một lần khi đi coi đất. Sau khi thỏa thuận giá anh đồng ý mua hai phần đất trên của Chị H, giá thực tế bao nhiêu anh không nhớ, nhưng Anh H2 đề nghị giá ghi trong hợp đồng là 300.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận hôm sau đến phòng công chứng Lê Quang S để ký hợp đồng chuyển nhượng. Khi ký hợp đồng có anh, Anh H2 và công chứng viên, không có Chị H. Anh đọc hợp đồng và thấy Chị H đã ký tên, lăn tay nên anh cũng ký vào hợp đồng và đi về.

Sau đó Anh H1 liên hệ với anh nói hai phần đất anh mua của Chị H là do Anh H2 lừa đảo. Anh điện thoại cho Anh H2 thì Anh H2 hứa trong một tháng trả lại tiền cho anh theo giá đất lên là 450.000.000 đồng và anh ký hủy hợp đồng chuyển nhượng với Chị H. Khoảng một tháng sau Anh S gọi anh đến Văn phòng công chứng nhận số tiền 400.000.000 đồng, còn 50.000.000 đồng giữ lại do anh làm mất một bản chính hợp đồng chuyển nhượng.

Anh đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 947, quyền số 02 ngày 13/6/2019 giữa Nguyễn Thị H và Hồ Minh T ký tại Văn phòng công chứng Lê Quang S là vô hiệu. Anh đã ký nhận số tiền 450.000.000 đồng, ký giấy hủy hợp đồng chuyển nhượng và giao 02 bản chính giấy chứng nhận QSDĐ cho Anh S. Anh không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, số tiền 50.000.000 đồng còn lại giữa anh và Anh H2 tự thỏa thuận, nếu sau này có tranh chấp giải quyết bằng vụ án khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Anh H2 trình bày trong hồ sơ vụ án: Tháng 03/2019 anh có nhận đại diện theo ủy quyền của Chị Nguyễn Thị H để giải quyết việc mở lại lối đi chung tại thửa đất số 270, 282, 455, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Theo thỏa thuận ban đầu tôi có trách nhiệm tham gia mọi phiên hòa giải tại xã, khởi kiện tại Tòa án, đảm bảo được phép mở lại con đường đi chung. Trong quá trình hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã, các hộ dân đồng ý mở đường và được Ủy ban nhân dân xã H thống nhất bằng biên bản đồng ý cho gia đình Chị H mở lại con đường đi. Anh nhận 02 bản chính giấy chứng nhận QSDĐ của Chị H để làm thủ tục điều chỉnh lại giấy. Tuy nhiên, do sơ ý làm thất lạc hai bản chính giấy chứng nhận QSDĐ trên nên anh không trả lại bản chính Chị H như đã hứa. Anh đã trả lại số tiền 21.000.000 đồng, 02 bản chính giấy chứng nhận QSDĐ và 01 bản chính sổ hộ khẩu cho Chị

H.

Anh đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 947, quyền số 02 ngày 13/6/2019 giữa Nguyễn Thị H và Hồ Minh T ký tại Văn phòng công chứng Lê Quang S là vô hiệu. Anh không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nếu sau này có tranh chấp giải quyết bằng vụ án khác.

Anh Võ Thành T1 trình bày trong hồ sơ vụ án: Vào ngày 13/6/2019 Anh Nguyễn Duy H2 cùng 01 người phụ nữ đến Văn phòng công chứng Lê Quang S yêu cầu lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa Chị Nguyễn Thị H và Anh Hồ Minh T. Qua đối chiếu các giấy tờ cùng đối tượng hợp đồng, xét thấy thủ tục đã đầy đủ, đúng theo quy định pháp luật nên Văn phòng công chứng Lê Quang S đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 947, quyền số 02 ngày 13/6/2019.

Cuối tháng 05/2020 anh H1 (em Chị H) liên hệ phòng công chứng Lê Quang S và cho biết Chị H có ủy quyền cho Anh H2 thực hiện một số việc và có giao hai bản chính giấy chứng nhận QSDĐ cho Anh H2, không cho phép Anh H2 chuyển nhượng đất cho người khác. Qua đối chiếu hồ sơ lưu tại văn phòng công chứng viên nhận thấy chữ ký, dấu vân tay của Chị H trong chứng minh nhân dân và trong hợp đồng chuyển nhượng không trùng khớp. Anh S liên hệ Anh T và Anh H2 để giải quyết sự việc thì được biết Anh H2 vay của Anh T số tiền 300.000.000 đồng, thế chấp hai giấy chứng nhận QSDĐ của Chị H. Sau đó Anh T và Anh H2 thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với giá 450.000.000 đồng, trong đó gồm tiền gốc và lãi Anh H2 nợ Anh T. Do Anh H2 không có tiền nên Anh S vay giùm và thay mặt Anh H2 trả cho Anh T 400.000.000 đồng, còn 50.000.000 đồng chưa giao vì Anh T làm thất lạc một bản chính của hợp đồng chuyển nhượng, Anh T trả 02 bản chính giấy chứng nhận QSDĐ và ông S đã giao lại cho gia đình Chị H.

Anh yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 947, quyền số 02 ngày 13/6/2019 tại Văn phòng công chứng Lê Quang S vô hiệu. Hai bên đã giao tiền và các giấy tờ xong nên anh không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đối với số tiền 400.000.000 đồng Anh H2 nợ Anh S và 50.000.000 đồng Anh H2 thiếu Anh T, anh không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, nếu có tranh chấp thì giải quyết bằng vụ án khác. Anh S tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và giải quyết vụ án:

Về Tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo thủ tục tố tụng dân sự. Các đương sự tham gia tố tụng trong vụ án chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về ý kiến giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 117, 122, 127, 131 Bộ luật dân sự năm 2015 đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 947, quyền số 02 ngày 13/6/2019 tại Văn phòng công chứng Lê Quang S vô hiệu. Ghi nhận các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ghi nhận Anh S tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn Chị H vắng mặt, người đại diện theo ủy quyền của Chị H - Anh H1 vắng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, bị đơn Anh T, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Anh H2 vắng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, Anh S vắng mặt, người đại diện theo ủy quyền của Anh S - Anh T1 vắng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 228, Điều 229 và Điều 338 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt tất các đương sự trong vụ án.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu của nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Căn cứ giấy chứng nhận QSDĐ số CH00499 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 14/02/2011 cho Chị Nguyễn Thị H đứng tên diện tích đất 335m², thửa đất số 4697, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp Trường, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00500 cấp ngày 14/02/2011 cho Nguyễn Thị H đứng tên diện tích đất 4040m², thửa đất số 4087, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp S, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Từ hai giấy chứng nhận trên có cơ sở xác nhận Chị Nguyễn Thị H là chủ sở hữu hợp pháp của hai thửa đất số 4697, 4087, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp Trường, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Tại bản tự khai ngày 23/7/2020 công chứng viên Lê Quang S thừa nhận chữ ký, dấu vân tay trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và trong chứng minh nhân dân của Chị H không trùng khớp. Anh T xác định khi ký hợp đồng chuyển

nhượng không có mặt Chị H. Chị H xác định từ năm 2007 Chị H cất hộ khẩu và về tỉnh Nghệ An sinh sống đến nay, chữ ký và dấu lằn tay trong hợp đồng không phải của Chị H. Tại đơn xác nhận của Công an thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh xác nhận năm 2004 Chị H có hộ khẩu tại khu phố 3, thị trấn T, huyện T, đến năm 2007 đến nay Chị H đi khỏi địa phương. Anh H2 xác nhận anh làm thất lạc hai bản chính giấy chứng nhận QSDĐ của Chị H.

Trên các cơ sở căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy ngày 13/6/2019 giữa Chị Nguyễn Thị H và Anh Hồ Minh T không có thực hiện việc chuyển nhượng hai thửa đất số 4697, 4087, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh tại Văn phòng công chứng Lê Quang S, trụ sở tại số 40, đường H, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh. Căn cứ Điều 117, 127 Bộ luật dân sự nhận thấy giao dịch mua bán quyền sử dụng đất giữa người giả danh và Anh T là vô hiệu. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 164 Bộ luật dân sự chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ hai thửa đất số 4697, 4087, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp Trường, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, theo số công chứng 947, quyền số 02 ngày 13/6/2019 của Văn phòng công chứng Lê Quang S vô hiệu.

Ghi nhận các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do Anh T đã nhận lại số tiền 400.000.000 đồng, Chị H đã nhận lại 02 bản chính giấy chứng nhận QSDĐ và 01 bản chính sổ hộ khẩu, Anh T và Chị H không có yêu cầu bồi thường gì khác.

Đối với việc Anh H2 nợ Anh S số tiền 400.000.000 đồng và Anh H2 nợ Anh T số tiền 50.000.000 đồng, Anh S và Anh T không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, sau này có tranh chấp giải quyết bằng vụ án khác.

[8] Tại phiên tòa, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Về án phí: Ghi nhận Anh S tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 228, Điều 229 và Điều 338 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;
Căn cứ Điều 117, 122, 127, 131 và Điều 164 Bộ luật dân sự năm 2015;
Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Chị Nguyễn Thị H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ hai thửa đất số 4697, 4087, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, theo số công chứng 947, quyền số 02 ngày 13/6/2019 của Văn phòng công chứng Lê Quang S vô hiệu.

Ghi nhận các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do Anh T đã nhận lại số tiền 400.000.000 đồng, Chị H đã nhận lại 02 bản chính giấy chứng nhận QSDĐ và 01 bản chính sổ hộ khẩu, Anh T và Chị H không có yêu cầu bồi thường gì khác.

Đối với việc Anh H2 nợ Anh S số tiền 400.000.000 đồng và Anh H2 nợ Anh T số tiền 50.000.000 đồng, Anh S và Anh T không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, sau này có tranh chấp giải quyết bằng vụ án khác.

2. Về án phí: Anh Lê Quang S tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng.

Chị Nguyễn Thị H không phải chịu án phí. Chị H được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007064 ngày 02/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND H Châu Thành;
- THADS H Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Phan Thị Hường