TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CÀ MAU** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 133/2024/DS-ST
Ngày: 10-6-2023
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 THÀNH PHỐ CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Hồng Thắm

Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Huỳnh Minh Bền.
Ông Nguyễn Hoàng Dân.

- Thư ký phiên toà: Ông Trần Đình Chưởng - Là Thư ký Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà: Bà Tiết Ánh Hồng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 425/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 7 năm 2023, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 111/2024/QĐXXST-DS, ngày 23 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thu X, sinh năm 1978 (có mặt).
Địa chỉ cư trú: Ấp T2, xã K, huyện B, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Lý Thanh T, sinh năm 1968 (có mặt).
Địa chỉ cư trú: Số 87/12, khóm 3, phường 4, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Phạm Minh T1, sinh năm 1969 (vắng mặt).
Địa chỉ cư trú: Số 207, đường Cao T1, khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

2/ Phòng Công chứng Cao Thị Kiều D (xin vắng mặt).
Địa chỉ: Số 01, đường Nguyễn T3, khóm 8, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trần Thu X trình bày:

Ngày 19/5/2021, bị đơn ông Nguyễn Thanh T có đến gặp nguyên đơn bà Trần Thu X hỏi mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà X, mục đích đem thế chấp cho ông Phạm Minh T1 để ông T vay tiền ông T1, lấy tiền trả nợ ngân hàng. Ông T hứa, khi có tiền trả nợ ngân hàng và được đáo hạn, thì ông T sẽ đi chuộc Giấy chứng nhận từ ông T1 về để trả lại cho bà X, thì bà X đồng ý. Ông T1 yêu cầu bà X đến Phòng công chứng ký hợp đồng thì mới cho ông T vay tiền.

Đến ngày 19/5/2021, ông T đưa bà X đến Phòng công chứng Cao Thị Kiều D để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do trình độ hiểu biết pháp luật kém nên bà X nghĩ ký hợp đồng chuyển nhượng này là để thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, để ông T1 cho ông T vay tiền, chứ không phải bà X bán đất cho ông T1.

Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng với ông T1, thì bà X có đưa cho ông T1 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T1 đưa cho ông T vay số tiền 250.000.000 đồng, lãi suất bao nhiêu thì bà X không rõ. Mặc dù bà X ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T1, nhưng bà X không có nhận của ông T1 số tiền nào. Đối với phần đất tranh chấp cùng căn nhà trên đất là do bà X quản lý, sử dụng từ năm 2001 cho đến nay.

Việc bà X ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 nhằm mục đích là để thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, để tạo niềm tin khi ông T1 cho T vay tiền. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ trên giấy tờ, không có đo đạc, xác định vị trí ranh mốc đất cụ thể.

Do thời gian quá lâu mà ông T không trả tiền cho ông T1 để lấy Giấy chứng nhận về trả cho bà X, nên bà X có đến gặp ông T đề đòi lại Giấy chứng nhận nhiều lần, nên vào ngày 04/6/2022, ông T viết giấy tay nội dung: Có mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà X để cầm cho ông T1.

Do đó, nguyên đơn bà Trần Thu X yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Trần Thu X và Phạm Minh T1, số công chứng 6529, quyển số 04/2021 TP/CC - SCC/HĐGD, được công chứng tại Phòng công chứng Cao Thị Kiều D là vô hiệu. Buộc ông T1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X. Ngoài ra nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Hiện trạng đất, công trình kiến trúc trên đất từ khi xem xét thẩm định tại chỗ đến nay không thay đổi.

Bị đơn ông Lý Thanh T bày:

Ông T và bà X là bạn bè thân thiết. Ông T và ông T1 cũng là bạn bè với nhau.

Ngày 19/5/2021, bị đơn ông Lý Thanh T có đến gặp nguyên đơn bà Trần Thu X mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà X, mục đích đem thế chấp cho ông Phạm Minh T1 để ông T vay tiền ông T1, lấy tiền trả nợ ngân hàng. Khi đáo hạn, ông T sẽ chuộc sổ từ ông T1 về và trả lại cho bà X. Bà X đồng ý. Ông T1 yêu cầu bà X đến Phòng công chứng ký hợp đồng thì mới cho ông T vay tiền.

Đến ngày 19/5/2021, ông T đưa bà X đến Phòng công chứng Cao Thị Kiều D để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1, mục đích là tạo niềm tin để ông T1 cho ông T vay tiền.

Sau khi ký Hợp đồng, thì bà X có đưa cho ông T1 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T1 đưa cho ông T vay số tiền 250.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 3%/ tháng.

Đễn ngày 19/6/2021, ông T có trả cho ông T1 số tiền vốn vay 100.000.000 đồng, ông T1 có làm Biên nhận và ghi số tiền còn lại là 150.000.000 đồng, khi nào X đưa đủ tiền thì T1 đưa sổ lại. Mặc dù ông T1 ghi là nhận tiền của X, nhưng thực tế người trả tiền cho ông T1 là ông T chứ không phải bà X. Khi trả tiền thì ông T1 nói miệng với ông T là còn 150.000.000 đồng tiền vốn, ông T1 không tính lãi nữa.

Do không có tiền trả cho ông T1 để lấy sổ về trả cho bà X, nên vào ngày 04/6/2022, ông T có viết giấy tay nội dung: Có mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà X để cầm cho ông T1.

Do đó, nay bị đơn hoàn toàn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thu X về việc: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Trần Thu X và Phạm Minh T1, số công chứng 6529, quyển số 04/2021 TP/CC - SCC/HĐGD, được công chứng tại Phòng công chứng Cao Thị Kiều D là vô hiệu. Buộc ông T1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X.

Ông T đồng ý trả cho ông T1 số tiền vốn vay còn thiếu là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng). Không trả lãi suất.

Hiện trạng đất, công trình kiến trên đất từ khi xem xét thẩm định tại chỗ đến nay không thay đổi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Minh T1 vắng mặt, không có văn bản nêu ý kiến gửi Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng công chứng Cao Thị Kiều D xin vắng mặt.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau phát biểu quan điểm và đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Trần Thu X và Phạm Minh T1, số công chứng 6529, quyển số 04/2021 TP/CC - SCC/HĐGD, được công chứng tại Phòng công chứng Cao Thị Kiều D là vô hiệu.

Buộc ông Phạm Minh T1 trả cho bà Trần Thu X Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 730557, điều chỉnh chuyển nhượng cho bà Trần Thu X, ngày 20/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Buộc ông Lý Thanh T trả cho ông Phạm Minh T1 tổng số tiền vốn vay còn thiếu là 150.000.000 đồng.

Các đương sự phải chịu án phí, chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Minh T1, Phòng công chứng Cao Thị Kiều D vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nói trên.

[2] Nguyên đơn, bị đơn thống nhất xác định:

Phần đất tranh chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 730557, tọa lạc tại ấp T2, xã K, huyện B, tỉnh Cà Mau, tỉnh Cà Mau, hiện do bà Trần Thu X quản lý, sử dụng từ năm 2021 cho đến nay.

Việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thu X và ông Phạm Minh T1 là nhằm tạo niềm tin, để ông T1 cho ông T vay tiền. Bà X không có nhận của ông T1 số tiền nào.

Việc ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ thực hiện trên giấy tờ, không có đo đạc, xác định vị trí ranh mốc cụ thể.

Hiện trạng đất tranh chấp, công trình kiến trúc trên đất từ khi xem xét thẩm định tại chỗ đến nay không thay đổi.

Trên đây là các chứng cứ được các đương sự thừa nhận nên không cần phải chứng minh.

[3] Tại phiên tòa nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 19/5/2021 giữa Trần Thu X và Phạm Minh T1, số công chứng 6529, quyển số 04/2021 TP/CC - SCC/HĐGD, được công chứng tại Phòng công chứng Cao Thị Kiều D là vô hiệu. Buộc ông T1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X. Ngoài ra nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

[4] Ngày 19/5/2021 bà Trần Thu X có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung chuyển nhượng cho ông Phạm Minh T1 phần đất diện tích 74.6m^2, đất tọa lạc tại xã K, huyện B, tỉnh Cà Mau, tỉnh Cà Mau là có thực tế xảy ra.

[5] Tuy nhiên, bản chất của việc ký hợp đồng nói trên là tạo niềm tin để ông T1 cho ông T vay số tiền 250.000.000 đồng. Điều này được nguyên đơn và bị đơn xác nhận tại phiên tòa. Mặt khác, việc ký hợp đồng chỉ thực hiện trên giấy tờ mà các bên không có tiến hành đo đạc, xác định ranh giới, vị trí cụ thể. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay ông T1 không có quản lý, sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng thời gian nào, mà do bà Trần Thu X quản lý, sử dụng từ trước cho đến nay. Như vậy Hợp đồng được ký kết giữa bà X và ông T1 được thực hiện một cách giả tạo, nhằm che đậy hợp đồng vay tài sản giữa ông T với ông T1, do đó Hợp đồng chuyển nhượng này là vô hiệu theo Điều 124 của Bộ Luật dân sự.

[6] Đối với bị đơn ông Phạm Văn T1: Mặc dù đã được Tòa án tống đạt, niêm yết các thông báo, văn bản tố tụng hợp lệ. Ông T1 biết rõ nội dung bà X yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X và ông T1 vô hiệu, nhưng ông T1 im lặng, không có văn bản nêu ý kiến phản đối gửi Tòa án. Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, do đó Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên giữa bà X và ông T1 là vô hiệu.

[7] Bà X và ông T xác định, khi ký hợp đồng chuyển nhượng, thì bà X có giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Minh T1 quản lý cho đến nay. Do đó, Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng vô hiệu, buộc ông T1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X là phù hợp, đúng quy định pháp luật.

[8] Do tuyên bố hợp đồng vô hiệu, nên cần xử lý hậu quả của hợp đồng. Cần buộc các bên hoàn lại cho nhau những gì đã nhận. Ông T nhận của ông T1 số tiền 250.000.000 đồng, đã trả được 100.000.000 đồng, đối trừ, ông T còn phải trả tiếp cho ông T1 số tiền là 150.000.000 đồng. Các đương sự không đặt ra về lãi suất, trách nhiệm bồi thường, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[9] Đối với phần đất bà X đang quản lý, thì bà X tiếp tục quản lý mà không đặt ra trách nhiệm hoàn trả.

[10] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau phát biểu quan điểm và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, đúng pháp luật.

[11] Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 19/5/2021 giữa Trần Thu X và Phạm Minh T1, số công chứng 6529, quyển số 04/2021 TP/CC - SCC/HĐGD, được công chứng tại Phòng công chứng Cao Thị Kiều Diễm là vô hiệu. Buộc ông Phạm Minh T1 trả cho bà Trần Thu X Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 730557, điều chỉnh chuyển nhượng cho bà Trần Thu X, ngày 20/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Bình,

tỉnh Cà Mau. Buộc ông Lý Thanh T trả cho ông Phạm Minh T1 tổng số tiền vốn vay còn thiếu là 150.000.000 đồng. Không đặt ra xem xét về lãi suất và trách nhiệm bồi thường.

[12] Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều: 26, 147, 157, 227, 228, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, 124, 131, 408, 425, 463, 468, 500 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 100, Điều 203 Luật đất đai;

Căn cứ nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thu X về việc Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 19/5/2021 giữa Trần Thu X và Phạm Minh T1, số công chứng 6529, quyển số 04/2021 TP/CC - SCC/HĐGD, được công chứng tại Phòng công chứng Cao Thị Kiều Diễm là vô hiệu.

Buộc ông Phạm Minh T1 trả cho bà Trần Thu X Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 730557, điều chỉnh chuyển nhượng cho bà Trần Thu X, ngày 20/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Buộc ông Lý Thanh T trả cho ông Phạm Minh T1 tổng số tiền vốn vay còn thiếu là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành xong khoản tiền nói trên, thì còn phải chịu khoản lãi phát sinh theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn bà Trầ Thu X không phải nộp. Ngày 20/7/2023, nguyên đơn có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003740 (ông Nguyễn Minh V nộp thay), tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được nhận lại.

Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch bị đơn ông Lý Thanh T phải nộp 300.000 đồng (chưa nộp).

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch bị đơn phải nộp 7.500.000 đồng (chưa nộp).

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 thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các

điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt, có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa
(Đã ký)

Nguyễn Hồng Thắm

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND Tp. Cà Mau;
- Chi cục THADS Tp Cà Mau;
- Phòng công chứng Trần Mai Hương;
- Các đương sự;
- Lưu.