

Bản án số: 14/2022/DS-ST

Ngày: 20-01-2022

V/v: tranh chấp 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 QUẬN ĐỐNG ĐA, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Vũ Lệ Quyên**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà **Hoàng Thị Xuân Hương**
2. Bà **Nguyễn Minh Phương**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Quỳnh Nga** - Thư ký Tòa án nhân dân quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà **Phạm Thanh Thuý** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 65/2021/TLST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2021 về tranh chấp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 215/2021/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 12 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 236/2021/QĐST-DS ngày 30/12/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Lan P – sinh năm 1974; Nơi cư trú: khu tập thể T, quận Đ, Thành phố Hà Nội; Người đại diện theo uỷ quyền: bà Vũ Thị Tuyết N – sinh năm 1958; hộ khẩu thường trú: phố N, phường Đ, quận B, Thành phố Hà Nội (Theo Giấy uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Lan P lập ngày 06/7/2021 tại Văn phòng công chứng N).

(Có mặt bà Vũ Thị Tuyết N)

- Bị đơn: Ông Tống Văn C – sinh năm 1962, Nơi cư trú: ngõ H, phường K, quận Đ, Thành phố Hà Nội (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 02/4/2021 và các lời khai tiếp theo tại Tòa, nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Lan P trình bày:

Năm 2009, bà P có nhận chuyển nhượng khu đất nông nghiệp có địa chỉ khu C (đường N kéo dài), phường X, quận T, Thành phố Hà Nội, diện tích 3.013 m². Do không có điều kiện để quản lý khu đất nên bà P có nhờ bạn là ông Nguyễn Mạnh H (ông H đã chết ngày 05/8/2012) và ông Tống Văn C tiến hành rào khu đất nêu trên. Ngày 04/12/2011, bà P đã giao 03 bản gốc (bản viết tay, không có chứng thực) Hợp đồng mua bán đất nông nghiệp giữa bà P và các hộ dân cho ông H. Sau đó, ngày 12/7/2012, ông H đã giao 03 hợp đồng này cho ông C, có sự chứng kiến của bà P. Để ông C có cơ sở rào khu đất trên, cùng ngày 12/7/2012, bà P đã viết 01 văn bản có tiêu đề “Giấy chuyển nhượng” có nội dung:

“Tôi tên là Nguyễn Thị Lan P

CMND: do CAHN cấp ngày 9/12/1993

HKTT: B11 – phố T – quận B – HN

Hôm nay, ngày 12/7/2012 tôi có chuyển nhượng cho anh Tống Văn C

CMND: do CAHN cấp ngày 13/12/2010

HKTT: C12 – phố M – quận H – HN

Mảnh đất có diện tích 3.013m² tại đường N kéo dài. Tôi đã giao cho anh Tống Văn C toàn bộ giấy tờ gốc liên quan đến dự án trên gồm các giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Người làm chứng: Nguyễn Mạnh H (đã ký)

Người chuyển nhượng: Nguyễn Thị Lan P (đã ký)”.
“Giấy chuyển nhượng” này chỉ được lập 01 bản viết tay và bà P đã giao bản viết tay này cho ông C.

Tuy nhiên sau đó ông C không thực hiện việc rào đất theo yêu cầu của bà P.

Do vậy, bà P yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với Giấy chuyển nhượng ngày 12/7/2012 liên quan đến giao dịch chuyển nhượng đất giả tạo giữa bà và ông Tống Văn C với lý do: giấy chuyển nhượng này chỉ có chữ ký của bà với tư cách là người chuyển nhượng và ông Nguyễn Mạnh H với tư cách người làm chứng mà hoàn toàn không có chữ ký của ông Tống Văn C và cũng không đề cập đến các nội dung cơ bản của một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông thường như giá chuyển nhượng, P thức thanh toán, quyền và nghĩa vụ của các bên...dù giá trị tài sản này là rất lớn. Trên thực tế giữa bà và ông C cũng không có việc giao nhận tiền và giao nhận tài sản là đất đai.

Bà P không yêu cầu giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu nêu trên.

* Đối với bị đơn là ông Tống Văn C: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng ông C đều vắng mặt, không đến Tòa thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự.

Ngày 24/5/2021, Toà án nhận được đơn đề nghị đề ngày 15/5/2021 của ông Tống Văn C với nội dung:

“Sáng ngày 14/5/2021 tôi có nhận được thông báo của Toà án quận Đống Đa về việc bà Nguyễn Thị Lan P khởi kiện tôi trong việc mua bán đất đai ngày 12/7/2012 là giả mạo? Tôi xin trình bày sự việc như sau:

Ngày 12/7/2012 bà Nguyễn Thị Lan P cùng chồng tên là V và anh H (bạn của bà P) có gặp tôi nói chuyện và đề xuất sang nhượng mảnh đất trên đường N kéo dài tổng diện tích 3.013m. Giấy tờ trên bao gồm bà P có mua lại một số hộ dân bằng giấy viết tay. Sau khi thống nhất bà P đồng ý bán lại cho tôi có chữ ký và cam kết trước sự chứng kiến của chồng và bạn bà P. Bà P sang nhượng cho tôi trong tình trạng sức khoẻ hoàn toàn ổn định không có sự bắt buộc hoặc tra tấn nào...

Tôi kính mong Quý Toà xem xét và giải quyết thấu đáo vụ việc trên để tránh oan sai, khởi kiện kéo dài gây lãng phí thời gian của cơ quan pháp luật”.

Ngoài ra, ông C không có ý kiến nào khác và cũng không giao nộp tài liệu, chứng cứ gì.

Người làm chứng – ông Kiều Quang V – trình bày: Ông không chứng kiến, cũng không tham gia bất cứ việc gì trong việc chuyển nhượng, mua bán diện tích 3.013m² đất tại đường N kéo dài giữa ông C và vợ ông. Sau này ông chỉ được vợ ông nói lại là ngày 12/7/2012 có viết một giấy chuyển nhượng viết tay, mục đích để ông C cầm giấy này đi rào đất cho bà P chứ thực tế không có việc chuyển nhượng giữa hai bên. Ông không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến khu đất này nên đề nghị Toà án không đưa ông vào tham gia tố tụng và không triệu tập ông đến phiên toà.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày và giữ nguyên yêu cầu Toà án giải quyết tuyên bố vô hiệu đối với Giấy chuyển nhượng ngày 12/7/2012 liên quan đến giao dịch chuyển nhượng đất giả tạo giữa bà Nguyễn Thị Lan P và ông Tống Văn C. Nguyên đơn không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu nêu trên. Ngoài ra, bà Nguyễn Thị Lan P do bà Vũ Thị Tuyết N đại diện theo uỷ quyền không yêu cầu Toà án giải quyết vấn đề gì khác và không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ gì mới.

Bị đơn mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai và không có đơn xin vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án, nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật. Việc xác định thẩm quyền thụ lý giải quyết vụ án, xác định quan hệ pháp luật và tư cách tham gia tố tụng của các đương sự là đúng. Đại diện

Viện kiểm sát nhân dân quận Đống Đa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với ông Tống Văn C. Tuyên bố giấy chuyển nhượng đất ngày 12/7/2012 vô hiệu. Về việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: do bà P không yêu cầu giải quyết nên không xem xét. Về án phí: Ông Tống Văn C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật:

Bà Nguyễn Thị Lan P khởi kiện ông Tống Văn C yêu cầu Toà án tuyên bố vô hiệu giấy chuyển nhượng đất ngày 12/7/2012 giữa bà và ông C nên quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định là tranh chấp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Ông Tống Văn C cư trú tại quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội (theo nội dung thông tin do Công an phường K, quận Đ, Thành phố Hà Nội cung cấp ngày 23/4/2021) nên việc Tòa án nhân dân quận Đống Đa thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xác định tư cách tham gia tố tụng: Căn cứ khoản 2, 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự, nguyên đơn trong vụ án là bà Nguyễn Thị Lan P, bị đơn trong vụ án là ông Tống Văn C.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông C; ông C đã được triệu tập hợp lệ đến tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông C.

[2] Về nội dung:

Căn cứ vào lời khai của đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện:

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Lan P:

- Về nguồn gốc đất: Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, bị đơn và tài liệu xác minh tại Ủy ban nhân dân phường X, quận T, Thành phố Hà Nội thấy rằng khu đất đang có sự tranh chấp giữa bà P và ông C tại địa chỉ khu C, phường X, quận T, Thành phố Hà Nội, diện tích 3.013 m² có nguồn gốc là đất nông nghiệp do bà P mua của một số hộ dân bằng hình thức hợp đồng viết tay (không có chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền).

- Xét nội dung và hình thức của “Giấy chuyển nhượng” do bà Nguyễn Thị Lan P viết ngày 12/7/2012:

“Giấy chuyển nhượng” này có nội dung như sau:

“Tôi tên là Nguyễn Thị Lan P

CMND: do CAHN cấp ngày 9/12/1993

HKTT: B11 – phố T – quận B – HN

Hôm nay, ngày 12/7/2012 tôi có chuyển nhượng cho anh Tổng Văn C

CMND: do CAHN cấp ngày 13/12/2010

HKTT: C12 – phố M – quận H – HN

Mảnh đất có diện tích 3.013m² tại đường N kéo dài. Tôi đã giao cho anh Tổng Văn C toàn bộ giấy tờ gốc liên quan đến dự án trên gồm các giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Người làm chứng: Nguyễn Mạnh H (đã ký)

Người chuyển nhượng: Nguyễn Thị Lan P (đã ký)”.
Trong quá trình giải quyết, bà P khẳng định bà viết giấy chuyển nhượng cùng với việc

bàn giao văn bản này và 03 hợp đồng mua đất của các hộ dân mục đích để ông C tiến hành rào khu đất trên cho bà, thực tế không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên. Vì vậy, Giấy chuyển nhượng không có chữ ký của ông C, không có các nội dung cơ bản khác như giá trị chuyển nhượng; thời gian, phương thức thanh toán; quyền, nghĩa vụ của các bên...

Bị đơn là ông Tổng Văn C cũng đã có lời khai xác nhận diện tích đất tranh chấp do bà P mua của một số hộ dân bằng giấy viết tay, sau đó bà P đã bán lại cho ông trong tình trạng sức khoẻ ổn định. Toà án đã yêu cầu ông C giao nộp chứng cứ nhưng ông C không đến Toà, chỉ gửi qua đường bưu điện văn bản thể hiện ý kiến và cũng không giao nộp tài liệu, chứng cứ gì. Bản thân ông C cũng không cung cấp gì về giá chuyển nhượng, việc giao nhận tiền và tài sản, về thoả thuận của các bên liên quan đến quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng... Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do đương sự đã giao nộp và tài liệu, chứng cứ do Toà án đã thu thập được để giải quyết vụ việc.

Hiện trạng của khu đất theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/11/2021 thể hiện: tại phía mặt đường N kéo dài, khu đất được quây kín bằng rào tôn cao khoảng 03m, có 04 vị trí cửa cổng bằng tôn được khoá chắc chắn, không có người trông coi, bảo vệ; nhìn qua khe cửa cổng thấy khu đất là một bãi đất trống hoàn toàn, trên đất không có nhà ở, công trình xây dựng, cây lâu năm hay tài sản khác gắn liền với đất.

Về hình thức văn bản: Giấy chuyển nhượng nêu trên do bà P trực tiếp viết 01 bản, không có chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, xét về chủ thể tham gia giao kết hợp đồng cũng không đầy đủ vì bên nhận chuyển nhượng không tham gia ký vào giao kết.

Bà P yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông C là vô hiệu do giả tạo.

Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: “*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu*”. Khoản 2 Điều 136 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định thời hiệu yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo không bị hạn chế nên yêu cầu khởi kiện của bà P vẫn còn thời hiệu.

Đương sự không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu nên Toà án không xem xét giải quyết. Giành quyền khởi kiện trong vụ án khác cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu nêu trên khi có yêu cầu.

Từ những phân tích trên, xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Lan P đối với bị đơn là ông Tống Văn C về việc yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có cơ sở và phù hợp với quy định tại các Điều: 121, 122, 123, 124, 127, 129 và 136 Bộ luật dân sự năm 2005 nên được chấp nhận.

- Về án phí:

Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Hoàn trả nguyên đơn số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0068705 ngày 04/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Các Điều: 121, 122, 123, 124, 127, 129 và 136 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Điều 26, Điều 35, Điều 39; khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Lan P đối với bị đơn là ông Tống Văn C về việc tranh chấp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tuyên bố: “Giấy chuyển nhượng” ngày 12/7/2012 do bà Nguyễn Thị Lan P viết có nội dung chuyển nhượng 3.013m² đất tại đường N kéo dài cho ông Tống Văn C là giao dịch vô hiệu.

2. Về án phí:

Ông Tống Văn C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Hoàn trả bà Nguyễn Thị Lan P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0068705 ngày 04/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án 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 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 công khai sơ thẩm, có mặt đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, vắng mặt bị đơn. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hà Nội;
- VKSND quận Đống Đa;
- Chi cục THADS quận Đống Đa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Vũ Lệ Quyên

Thành viên hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Vũ Lệ Quyên

