

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 55/2018/DS-ST
Ngày 13- 6-2018
Về việc 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 THỊ XÃ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thắm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thụy Vân Hà;
2. Ông Nguyễn Văn Hoàn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hà, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An ,
tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An tham gia phiên tòa: Ông
Phan Văn Tuấn - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 6 năm 2018, tại Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 670/2017/TLST-DS ngày 06/12/2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 67/2018/QĐXXST-DS ngày 03/5/2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1965 và bà Hồ Thị H, sinh năm 1966; cùng thường trú: 143/36 khu phố N, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Cao Văn V, sinh năm 1972; địa chỉ: C8C tổ 19, khu phố B, phường L, thị xã Th, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 14/9/2017). Có mặt.

- Bị đơn: Anh Lê Hồng H, sinh năm 1980; thường trú: 527 đường P, tổ 95, khu 7, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Mộng Tr, sinh năm 1970; thường trú: 95/5B, khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Chị Nguyễn Thị Diễm H, sinh năm 1982; thường trú: Số 13/39 khu phố B 2, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1960; thường trú: 554/20B khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Ông Trần Văn Ph, sinh năm 1970; thường trú: 172 Ô 2, khu phố 2, thị trấn Ch, huyện Ch, tỉnh Tiền Giang, vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1978; thường trú: Số 13/39 khu phố B, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

6. Bà Trần Thị Th, sinh năm 1968; thường trú: 631/17B khu phố Đ phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Ông Lê Văn Tr, sinh năm 1959; thường trú: Số 33, tổ 41, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Chị Nguyễn Thị Hồng Nh, sinh năm 1990; thường trú: 527 đường P, tổ 95, khu 7, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

9. Ông Phan Văn Ch, sinh năm 1979; địa chỉ: 27/5 tổ 5 khu 7, phường Ph, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

10. Phòng công chứng số 1 tỉnh B; địa chỉ: 496 Đại lộ B, phường Ph, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

11. Phòng công chứng số 2 tỉnh B địa chỉ: 30/7 đường Đ, khu phố Đ, thị xã Th, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

12. Ủy ban nhân dân thị xã D; địa chỉ: Khu trung tâm hành chính thị xã D, tỉnh Bình Dương.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Phùng Thị Ph, sinh năm 1956; thường trú: 48/5B, khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Anh Đồng Văn D, sinh năm 1982; thường trú: 23/17, đường số 9, tổ 3, khu phố 4, phường Tr, quận Th, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3, Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1982; địa chỉ: 2/33 khu phố N, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 28/11/2017 của nguyên đơn ông Nguyễn Văn U, bà Hồ Thị H, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn anh Cao Văn Vg trình bày:

Ông Nguyễn Văn U và bà Hồ Thị H là chủ sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích 831.3m² tại khu phố N, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương thuộc thửa số 425 tờ bản đồ số 4AB-7 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01644 do UBND huyện D (nay là thị xã D) tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/3/2007 cho ông Nguyễn Văn U.

Khoảng tháng 10 năm 2007, do có nhu cầu vay tiền nên bà Hồ Thị H (vợ Ông U) được bà Phùng Thị Ph giới thiệu đến gặp bà Phạm Mộng Tr để vay tiền. Bà H mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên đến gặp bà Tr thể chấp vay số tiền 150.000.000 đồng với lãi suất 0.7%/tháng. Đến cuối tháng 4 năm 2009, bà H tiếp tục mang sổ hộ khẩu gia đình, giấy chứng minh nhân dân, giấy chứng nhận đăng ký kết hôn của Ông U và bà H đến gặp bà Tr vay tiếp số tiền 2.000.000 đồng. Sau khi có được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ tùy thân của Ông U và bà H, bà Tr đã liên hệ với ông Lê Văn Tr vay số tiền 600.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay này, ông Tr yêu cầu bà Tr không ký hợp đồng vay mà thực hiện hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của Ông U sang cho ông Tr. Ngày 07/5/2009 bà Phạm Mộng Tr đã thuê ông Trần Văn Ph đóng giả làm ông Nguyễn Văn U và bà Trần Thị Th đóng giả làm bà Hồ Thị H đến Phòng công chứng số 2 tỉnh B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số H 01644 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là Ủy ban nhân dân thị xã D) tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/3/2007 cho ông Nguyễn Văn U cho anh Lê Hồng H (anh H là cháu của ông Tr, được ông Tr nhờ đứng tên giùm trên hợp đồng chuyển nhượng). Hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của bị cáo Phạm Mộng Tr cùng đồng phạm đã được Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử bằng bản án hình sự sơ thẩm số 08/2014/HSST ngày 25/02/2014. Bị cáo Tr và các đồng phạm phải liên đới bồi thường số tiền 468.000.000 đồng cho ông Lê Văn Tr. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01644 do UBND huyện D (nay là thị xã D) tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/3/2007 không thu hồi được nên Tòa án tỉnh Bình Dương yêu cầu ông H và bà Út liên hệ với UBND thị xã D để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi ông U và bà H đến liên hệ UBND thị xã D thì được biết diện tích đất của ông, bà đã chuyển nhượng cho anh Lê Hồng H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2456, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2009 tại phòng công chứng số 02, tỉnh B và đã được cấp nhận biến động sang tên cho anh Lê Hồng H. Anh Lê Hồng H tiếp tục chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất trên cho ông Phan Văn Ch theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8568, quyền số 08TP/CC – SCC/HĐGD ngày 21/8/2010 tại Phòng công chứng số 1, tỉnh B và ông Ch đã được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CH 1582 ngày 19/10/2010. Thực chất việc chuyển nhượng diện tích đất 831,3 m² xuất phát từ hành vi lừa dối của bà Tr, Ông U và bà H chỉ giao dịch vay tiền với bà Tr, hiện tại đất và các tài sản trên đất Ông U và bà H vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Ông U, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2456, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2009 của văn phòng công chứng số 2, tỉnh B.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8568, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/8/2010 của văn phòng công chứng số 1, tỉnh B.

- Kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01582 do UBND huyện D (nay là thị xã D) cấp cho ông Phan Văn Ch ngày 19/10/2010.

- Công nhận diện tích 831,3 m² và các tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 4AB-7 tại khu phố N, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương thuộc quyền quản lý sử dụng của ông Nguyễn Văn U, bà Hồ Thị H.

Bị đơn anh Lê Hồng H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, tại bản tự khai ngày 18/12/2017 ông Hà trình bày:

Anh Lê Hồng H là cháu gọi ông Lê Văn Tr bằng chú ruột, vào ngày 07/5/2009 ông Lê Văn Tr có nhờ anh đến phòng công chứng số 2, tỉnh B để ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Ông U và bà H. Anh H không biết Ông U và bà H là ai, anh cũng không giao dịch mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Ông U và bà H. Anh chỉ là người đứng tên giùm trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2456, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2009 của phòng công chứng số 2, tỉnh B và được cập nhật biến động tên mình trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ký kết hợp đồng tại Phòng công chứng số 2, anh H cũng không liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, toàn bộ thủ tục do ai làm anh không biết và anh cũng chưa từng nhìn thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cập nhật biến động sang tên anh. Đến ngày 21/8/2010, ông Tr tiếp tục nhờ anh và vợ là Nguyễn Thị Hồng Nh đến phòng công chứng số 1 tỉnh B để ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Phan Văn Ch nhưng vợ chồng anh không biết ông Ch là ai. Sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8568, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/8/2010 tại phòng công chứng số 1, tỉnh B, vợ chồng anh ra về. Anh và chị Nh chỉ biết ký tên còn việc giao dịch mua bán giữa ông Phan Văn Ch và ông Lê Văn Tr diễn ra như thế nào anh không rõ. Anh không có quyền lợi, hay nghĩa vụ gì đối với vụ án trên nên anh không có yêu cầu độc lập. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì anh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Hồng Nh có yêu cầu giải quyết vắng mặt, tại bản tự khai ngày 18/12/2017 chị Nh trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của chồng mình là ông Lê Hồng H và không Tr bày gì thêm, chị Nh cũng không có yêu cầu độc lập; đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Tr có yêu cầu giải quyết vắng mặt, tại bản tự khai ngày 17/01/2018 ông Tr trình bày:

Ông Tr không biết Ông U và bà H là ai, khoảng tháng 5 năm 2009 bà Phạm Mộng Tr có liên hệ với ông để vay số tiền 600.000.000 đồng. Tuy nhiên, do bà Tr không có tiền trả nên bà Tr hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất số H 01644 do UBND huyện D (nay là thị xã D) tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn U và bà Hồ Thị H ngày 22 tháng 3 năm 2007 đất tại khu phố N, phường D, thị xã D,

tỉnh Bình Dương. Do ông yêu cầu được gặp trực tiếp Ông U và bà H và kiểm tra vị trí đất nên bà Trinh đã nhờ người dẫn ông đến nhà Ông U, bà H để xem đất và thực hiện thủ tục mua bán. Khi vào nhà thì ông cũng có gặp Ông U và bà H và họ đều thừa nhận là sẽ chuyển nhượng phần diện tích đất trên cho ông và sẽ tiến hành giao kết hợp đồng tại Phòng công chứng số 02 tỉnh B. Thời điểm đó ông hoàn toàn không biết việc bà Tr nhờ ông Ph đóng giả là Ông U, bà Thanh đóng giả bà H gặp ông tại nhà, sau đó là ra phòng công số 02, tỉnh B để giao kết hợp đồng với ông. Sau khi đến nhà Ông U và bà H để kiểm tra hiện trạng đất thì ông đã tin tưởng và nhờ cháu ruột của mình là Lê Hồng H đến phòng công chứng số 02 tỉnh B để giao kết hợp đồng thay ông, lý do ông nhờ anh H đứng tên giùm là do trong thời gian này ông đã đứng tên trên rất nhiều giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 07/5/2009 cháu ông là anh Lê Hồng H đã đến phòng công chứng số 02, tỉnh B ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên từ ông Nguyễn Văn U và bà Hồ Thị H. Thực tế ông là người thanh toán tiền và là người trực tiếp giao dịch với bà Trinh còn anh Lê Hồng H không biết gì đến chuyện này.

Tại Phòng công chứng số 02 tỉnh B, ông có giao cho Ông U và bà H số tiền 468.000.000 đồng, có sự chênh lệch số tiền trong hợp đồng là do ông đã trừ tiền dịch vụ và tiền lãi vay của bà Tr.

Khi bà Tr bị khởi tố về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản, ông được cơ quan điều tra mời lên làm việc thì mới biết đã bị bà Tr lừa, hai người mà ông giao tiền tại phòng công chứng không phải là Ông U bà H mà do ông Ph và bà Th đóng giả. Đối với việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8568, quyền số 08TP/CC – SCC/HĐGD ngày 21/8/2010 tại Phòng công chứng số 1, tỉnh B giữa anh Lê Hồng H với ông Phan Văn Ch: thời điểm này ông Tr biết việc chuyển nhượng diện tích đất của Ông U, bà H không thể thực hiện được, nhưng do bạn ông là Phan Văn Ch cho rằng vẫn có thể thực hiện được việc chuyển nhượng và đề nghị ông chuyển nhượng diện tích đất của Ông U, bà H sang cho ông Ch nhằm hợp thức hóa phần diện tích đất này cho người thứ 3 ngay tình, ông đồng ý để cho ông Ch thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Vì vậy, vào ngày 21/8/2010 ông đã nhờ cháu mình là Lê Hồng H cùng vợ là chị Nguyễn Thị Hồng Nh đến phòng công chứng số 1 ký hợp đồng chuyển nhượng lại phần diện tích đất trên cho ông Phan Văn Ch. Hợp đồng chuyển nhượng giữa anh H, chị Nh với ông Ch chỉ là hợp đồng giả cách, không có việc chuyển nhượng thực sự, ông Ch không giao cho ông Tr hay anh H số tiền 2.000.000.000 đồng như hợp đồng đã ghi. Sau đó, ông Ch thực hiện mọi thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Mộng Tr có yêu cầu giải quyết vắng mặt, tại biên bản lấy lời khai ngày 06/2/2018 bà Tr trình bày:

Bà làm nghề buôn bán trái cây và cho vay tiền, nên vào khoảng tháng 10 năm 2007 thì bà Phùng Thị Ph có giới thiệu bà Hồ Thị H đến gặp bà để vay số tiền 150.000.000 đồng với lãi suất 0.7%/tháng có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn U. Đến khoảng tháng 4 năm 2009 thì bà H tiếp tục mang theo sổ hộ khẩu gia đình, giấy chứng minh nhân dân, giấy chứng

nhận đăng ký kết hôn của Ông U và bà H để vay số tiền 2.000.000 đồng. Quá trình vay bà H chưa trả được cho bà đồng nào cả lãi và gốc, số tiền lãi nhân lên ước tính cũng đã 500.000.000 đồng, do bà H không có khả năng trả nợ nên bà đã liên hệ với Nguyễn Thị Diễm H để tìm người vay số tiền 600.000.000 đồng bằng việc thế chấp quyền sử dụng đất nói trên. H đã giới thiệu ông Tr cho bà, tuy nhiên ông Tr không chịu nhận thế chấp mà yêu cầu bà phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên lại cho ông Tr thì bà đồng ý. Nhưng do ông Tr yêu cầu được đi xem đất và nhà trước nên bà đã liên hệ với Ông U và bà H để thuê ngôi nhà trên với giá 3.000.000 đồng trong thời gian ông Tr đến coi nhà, đồng thời thuê ông Ph đóng giả Ông U và bà Th đóng giả bà H để tiếp chuyện ông Tr tại nhà Ông U, bà H cũng như tại phòng công chứng số 2. Tuy nhiên, tại phòng công chứng số 2 thì ông Tr không đứng tên mà nhờ cháu mình là Lê Hồng H đứng tên giùm, lý do gì ông Tr lại nhờ ông H đứng tên giùm thì bà không biết. Mặc dù hợp đồng công chứng ghi số tiền chuyển nhượng là 600.000.000 đồng nhưng thực tế ông Tr chỉ giao 468.000.000 đồng, số tiền 132.000.000 đồng, ông Tr không giao vì ông trừ tiền lãi và tiền dịch vụ môi giới. Thủ tục chuyển nhượng tiếp theo giữa anh Lê Hồng H và ông Phan Văn Ch diễn ra như thế nào thì bà không biết. Đối với số tiền 152.000.000 đồng bà cho bà H vay thì bà yêu cầu được lấy lại nhưng không yêu cầu độc lập trong vụ án này mà đợi sau khi chấp hành xong hình phạt bà sẽ khởi kiện sau. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Diễm H có yêu cầu giải quyết vắng mặt, tại biên bản lấy lời khai ngày 05/2/2018 chị Hồng trình bày:

Chị là người giúp việc trong gia đình bà Tr nên thường ngày bà Tr yêu cầu bà làm công việc gì thì bà làm theo. Khoảng tháng 5 năm 2009, bà Tr yêu cầu chị dẫn ông Lê Văn Tr đến nhà Ông U và bà H để xem đất thì chị đã dẫn ông Tr đi nhưng khi đến nhà không có Ông U, bà H ở nhà nên chỉ đứng ngoài quan sát. Sau đó, bà Tr có yêu cầu chị chở bà Tr ra phòng công chứng số 2 tỉnh B, tới đây chị ngồi ở bên ngoài chờ, việc giao dịch chuyển nhượng diễn ra như thế nào thì chị không biết. Chị không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì chị không có ý kiến gì đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Th có yêu cầu giải quyết vắng mặt, tại biên bản tự khai ngày 17/01/2018 bà Th trình bày:

Vào ngày 07/5/2009 bà được bà Phạm Mộng Tr thuê đóng giả bà Hồ Thị H đến phòng công chứng số 2 tỉnh B để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2456, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2009 tại phòng công chứng số 2, tỉnh B với số tiền 2.000.000 đồng. Bà Tr thuê thì bà đi chứ bà cũng không biết bà H là ai và đất chuyển nhượng ở đâu. Sau khi bị công an bắt bà mới biết mình đã bị bà Tr đưa vào đường dây lừa đảo chiếm đoạt tài sản của bà Tr. Bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T có yêu cầu giải quyết vắng mặt, tại biên bản tự khai ngày 28/12/2017 bà T trình bày:

Vào ngày 07/5/2009 bà Phạm Mộng Tr có nhờ bà mang toàn bộ giấy tờ gồm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng minh nhân dân, giấy chứng nhận kết hôn của ông Nguyễn Văn U và bà Hồ Thị H đến phòng công chứng số 2, tỉnh Bình Dương để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Tr. Bà biết việc bà Phạm Mộng Tr thuê ông Trần Văn Ph đóng giả ông Nguyễn Văn U và bà Trần Thị Th đóng giả là bà Hồ Thị H ký hợp đồng với anh Lê Hồng H, sau khi ký kết hợp đồng bà lấy tiền đưa về cho bà Tr, còn thủ tục tiến hành như thế nào thì bà không biết. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa anh Lê Hồng H, chị Nguyễn Thị Hồng Nh với ông Phan Văn Ch như thế nào thì bà không biết. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Phòng công chứng số 2 là ông Nguyễn Phú C có yêu cầu giải quyết vắng mặt, tuy nhiên tại văn bản số 08/PCC2 ngày 24/01/2018 ông Tr bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2456, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2009 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn U, bà Hồ Thị H với anh Lê Hồng H là hợp pháp. Việc công chứng này hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật cả về hình thức lẫn nội dung. Các bên tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Do đó Phòng công chứng số 2 chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là đúng với qui định pháp luật.

- Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng số 1 là bà Nguyễn Thị Phương N có yêu cầu giải quyết vắng mặt, tuy nhiên tại văn bản số 06/PCC1 ngày 30/01/2018 bà N bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8568, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/8/2010 được ký kết giữa anh Lê Hồng H, chị Nguyễn Thị Hồng Nh với ông Phan Văn Ch là hợp pháp. Các bên tham gia giao kết hợp đồng cung cấp đầy đủ các giấy tờ cần thiết cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Việc công chứng này hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật cả về hình thức lẫn nội dung. Các bên tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Do đó Phòng công chứng số 1 chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là đúng với qui định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã D có yêu cầu giải quyết vắng mặt và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã giao thông báo thụ lý vụ án và yêu cầu những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị D, ông Trần Văn Ph và anh Phan Văn Ch có ý kiến trả lời bằng văn bản đối với các yêu cầu của ông Nguyễn Văn U và bà Hồ Thị H nhưng những người này không có ý kiến gì. Trong quá trình giải quyết vụ án ông Ph, ông Ch và chị D đã được Tòa án triệu tập họp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; đồng thời cũng không có ý kiến và không

cung cấp bất cứ tài liệu, chứng cứ gì đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Những người làm chứng đều có yêu cầu giải quyết vắng mặt, nhưng lời khai của họ thể hiện:

+ Lời khai của bà Phùng Thị Ph:

Vào khoảng tháng 10 năm 2007 thì bà có giới thiệu cho bà Hồ Thị H đến gặp bà Phạm Mộng Tr để vay tiền, bà H mang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình đến thế chấp cho bà Tr vay số tiền 150.000.000 đồng. Bà chỉ giới thiệu cho bà H vay tiền còn mọi việc khác xảy ra sau khi bà H thế chấp quyền sử dụng đất cho bà Tr thì bà không biết.

+ Lời khai của ông Đồng Văn D:

Khoảng đầu tháng 5/2009 anh có một người bạn tên là H cùng làm nghề môi giới bất động sản với anh D. Hùng nói có lô đất khu phố N, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương có người muốn cầm để vay số tiền 600.000.000 đồng vì vậy anh và H đã đi đến lô đất nói trên để xem, hôm đó người giới thiệu lô đất trên cho ông xem có tên là D (tên họ cụ thể là gì anh không biết). D E có đưa cho anh xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01644 do UBND huyện D (nay là thị xã D) tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn U ngày 22 tháng 3 năm 2007 và các giấy tờ khác như chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy chứng nhận kết hôn của Ông U và bà H. Sau khi xem xong thì H gọi điện thoại lại cho ông Lê Văn Tr (vì biết ông Tr thường cho người khác vay tiền). Qua ngày hôm sau thì ông Tr và anh đến diện tích đất trên để xem xét. Khi vào nhà ông thấy có một người đàn ông và hai người phụ nữ, người đàn ông tự xưng là U (sau này anh mới biết là ông Ph đóng giả), người phụ nữ tên H (sau này mới biết là bà Th đóng giả), người còn lại là chị ruột của Ông U. Sau khi kiểm tra giấy tờ đất thì ông Tr đồng ý cho bà Tr vay số tiền 600.000.000 đồng và thế chấp bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên. Đến chiều cùng ngày anh cùng ông Tr ra phòng công chứng số 2 và có chứng kiến việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông U, bà H và anh H (anh H đứng tên giùm cho ông Tr). Anh chứng kiến việc ông Tr trực tiếp giao tiền cho Ông U và bà H, Hợp đồng ghi là 600.000.000 đồng tuy nhiên ông Tr chỉ giao cho Ông U và bà H 468.000.000 đồng, vì ông Tr trừ 60.000.000 đồng tiền dịch vụ và 72.000.000 đồng tiền lãi hai tháng. Thực tế tại thời điểm này anh cũng nghĩ Ông U và bà H là chủ đất thật sự chứ anh không biết là người khác đóng giả. Sau đó anh có ghé nhà Ông U và bà H hai lần nhưng không gặp ai cả đến lần thứ 3 thì gặp con trai Ông U và một người khác tự xưng là Ông U nhưng ông này lại khác Ông U lần trước mà anh gặp và ông nói là nhà của ông không mua bán cầm cố cho ai hết. Anh nghi ngờ nên gọi điện thoại báo cho ông Tr nhưng ông Tr không tin nên anh cũng không để ý. Sau này, khi cơ quan cảnh sát điều tra công an thị xã D mời anh lên làm việc ông mới rõ mọi chuyện, bà Phạm Mộng Tr đã dàn dựng mọi chuyện để lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông Tr. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Hồng H, chị Nguyễn Thị Hồng Nh với anh Phan Văn Ch như thế nào thì anh không biết.

+ Lời khai của anh Nguyễn Văn H:

Thông nhất với lời trình bày của anh Đông Văn D.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương nhận định:

[1] Ông Nguyễn Văn U và bà Hồ Thị H khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Lê Hồng H, diện tích đất chuyển nhượng 831.3m² tại khu phố N, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Vì vậy, đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc vắng mặt của đương sự: Bị đơn anh Lê Hồng H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Mộng Tr, chị Nguyễn Thị D H, bà Nguyễn Thị T, bà Trần Thị Th, ông Lê Văn Tr, anh Lê Hồng H, chị Nguyễn Thị Hồng Nh, Phòng công chứng số 1, Phòng công chứng số 2 và Ủy ban nhân dân thị xã D đều có yêu cầu giải quyết vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Ph, chị Nguyễn Thị D, ông Phan Văn Ch đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt; những người làm chứng bà Phùng Thị Ph, ông Đồng Văn D và anh Nguyễn Văn H có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng nêu trên theo quy định của Điều 228 và khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2456, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2009 được ký kết tại phòng công chứng số 2, tỉnh B giữa ông Nguyễn Văn U, bà Hồ Thị H với anh Lê Hồng H thấy rằng: Sau khi có được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng các giấy tờ liên quan của Ông U, bà H, Phạm Mộng Tr đã thuê Trần Văn Ph đóng giả làm ông Nguyễn Văn U và Trần Thị Th đóng giả làm bà Hồ Thị H để ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 831,3 m² của Ông U, bà H cho anh Lê Hồng H. Hợp đồng này được giao kết do hành vi lừa dối của Phạm Mộng Tr, Tr đã cấu kết cùng đồng phạm Nguyễn Thị D H, Nguyễn Thị T, Trần Thị Th và Trần Văn Ph để thực hiện việc chuyển nhượng nhằm lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông Lê Văn Tr. Trên thực tế diện tích đất này Ông U, bà H vẫn đang quản lý, sử dụng cho đến thời điểm này. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, lời khai của anh H và ông Tr cũng khẳng định hợp đồng được giao kết xuất phát từ hành vi lừa dối của Phạm Mộng Tr và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng nêu trên là có căn cứ theo quy định tại Điều 132 Bộ luật Dân sự 2005.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8568, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/8/2010 được ký kết tại phòng công chứng số 1, tỉnh B thấy rằng: Sau khi Phạm Mộng Tr bị khởi tố, ông Lê Văn Tr biết rõ việc giao dịch chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2456, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2009 được ký kết tại phòng công chứng số 2, tỉnh B là bất hợp pháp, không có giá trị thực hiện nhưng ông Tr vẫn tiếp tục yêu cầu anh Lê Hồng H và chị Nguyễn Thị Hồng Nh thực hiện chuyển nhượng diện tích đất tích đất 831,3 m² của Ông U, bà H cho ông Phan Văn Ch theo hợp đồng nêu trên. Hợp đồng này được ký kết là giả tạo nhằm hợp thức hóa diện tích đất cho người thứ ba. Điều này cũng phù hợp với lời khai của ông Tr, ông Tr khẳng định ông Ch là bạn của ông và việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất giữa cháu ông là Lê Hồng H, Nguyễn Thị Hồng Nh với ông Ch chỉ về mặt hình thức, còn về mặt nội dung ông Ch không giao số tiền 2.000.000.000 đồng cho ông Tr hay anh H, chị Nh (người đứng tên giúp ông Tr trong hợp đồng chuyển nhượng), ông Tr, anh H, chị Nh cũng không giao diện tích đất 831,3 m² cho ông Ch, diện tích đất này Ông U và bà H vẫn là người trực tiếp quản lý sử dụng. Về phía ông Ch, quá trình giải quyết vụ án ông không có bất kỳ ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Anh H, chị Nh là bên chuyển nhượng trong hợp đồng xác nhận không có việc giao nhận số tiền 2.000.000.000 đồng, trong khi đó ông Ch không cung cấp chứng cứ gì về việc giao cho anh H, chị Nh số tiền 2.000.000.000 đồng. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng nêu trên là có căn cứ theo quy định tại Điều 132 Bộ luật Dân sự 2005.

[5] Xét đối tượng giao dịch là diện tích đất 831,3 m² tại khu phố N, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương theo hai hợp đồng số công chứng 2456, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2009 của phòng công chứng số 2, tỉnh B và Hợp đồng số công chứng 8568, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/8/2010 của phòng công chứng số 1, tỉnh B: Diện tích đất 831,3 m² tại khu phố N, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương thuộc thửa số 425 tờ bản đồ số 4AB-7 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01644 do UBND huyện D (nay là Ủy ban nhân dân thị xã D) tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/3/2007 cho ông Nguyễn Văn U là tài sản chung của Ông U và bà Hồ Thị H. Khoảng tháng 10 năm 2007 bà H đã dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thế chấp vay số tiền 150.000.000 đồng với lãi suất 0.7%/tháng của Phạm Mộng Tr, sau đó tiếp tục thế chấp giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu... để vay thêm số tiền 2.000.000 đồng. Ông U và bà H chỉ giao dịch vay tiền của Phạm Mộng Tr, không thực hiện giao dịch chuyển nhượng tài sản là diện tích đất 831,3 m² cho bất kỳ ai và vẫn quản lý, sử dụng từ trước cho đến thời điểm này. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được ký kết do có hành vi lừa dối của Phạm Mộng Tr và có sự giả tạo giữa các chủ thể giao kết. Ông U, bà H không bán diện tích đất 831,3 m² cho ai, hiện vẫn đang quản lý, sử dụng diện tích đất và các tài sản trên đất này. Vì vậy yêu cầu công nhận diện tích đất 831,3 m² và các tài sản trên đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của Ông U và bà H là không cần thiết.

[6] Đối với số tiền 152.000.000đồng ông Nguyễn Văn U và bà Hồ Thị H vay của Phạm Mộng Tr, Phạm Mộng Tr không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ những nhận định trên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn U và bà Hồ Thị H.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn tự nguyện chịu 2.992.500 đồng được khấu trừ hết vào số tiền nguyên đơn đã nộp, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 129, 132 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 144, 147, 158, 228, 229, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2456, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2009 được lập tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Bình Dương giữa ông Nguyễn Văn U, bà Hồ Thị H với anh Lê Hồng H.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8568, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/8/2010 được lập tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Bình Dương giữa anh Lê Hồng H, chị Nguyễn Thị Hồng Nh với ông Phan Văn Ch.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã D thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01582 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là Ủy ban nhân dân thị xã D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/10/2010 cho ông Phan Văn Ch.

4. Ông Nguyễn Văn U và bà Hồ Thị H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 831.3m² tại khu phố Nh, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương theo quy định của luật đất đai. (Có sơ đồ kèm theo).

5. Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá: Ông Nguyễn Văn U và bà Hồ Thị H tự nguyện chịu 2.992.500 (hai triệu chín trăm chín mươi hai nghìn năm trăm) đồng, được khấu trừ vào số tiền Ông U, bà H đã nộp tại Tòa án.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn U và bà Hồ Thị H tự nguyện chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã

nộp theo biên lai thu tiền số 0018051 ngày 05/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Ông Nguyễn Văn U và bà Hồ Thị H được trả lại 5.000.000 (năm triệu) đồng tiền tạm ứng án phí còn lại.

7. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

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 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:

- Đương sự (14);
- VKSND thị xã Dĩ An (1);
- Chi cục THADS thị xã Dĩ An (1);
- TAND tỉnh Bình Dương (1);
- Lưu VT, hồ sơ vụ án (2).

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

Nguyễn Thị Thắm