

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NK
THÀNH PHỐ C**

**CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Pc**

Bản án số: 21/2023/DSST

Ngày: 22/02/2023

V/v: T/c HĐCN QSD đất

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NK**

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:* - Bà **Nguyễn Thị Hoàng Oanh**

- Bà **Nguyễn Thị Mai Hồng**.

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà **Trần Thị Kiều**

Trang – Cán bộ Tòa án nhân dân quận NK.

- T Đ diện Viện kiểm sát quận NK tham gia phiên toà: Bà **Lê**

Hoàng Dung – Kiểm sát viên

Trong các ngày 17 tháng 02 và ngày 22 tháng 02 N 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận NK, thành phố C xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 183/2022/TLST-DSST ngày 09 tháng 5 N 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 1036/2022/QĐST- DS ngày 20 tháng 12 N 2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 13/2023/QĐST – DS ngày 10/01/2023, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà **Nguyễn T X H**, sinh N 1967

Địa chỉ: 246/6B đường TV, P. HL, Q. NK, Tp. C.

T Đ diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Lâm T N**, sinh N 1980. Địa chỉ: 2/5/13 Bùi T X, P. TB, Q. NK, Tp. C - (có mặt)

*** Bị đơn:**

1. Ông **Lý Q P**, sinh N 1974 - (vắng mặt)

Địa chỉ: 178/99 đường 3/2, P. HL, Q. NK, Tp. C.

2. Bà **Võ T N**, sinh N: 1953 - (vắng mặt)

Địa chỉ: 14 đường 28, khu phố 2, phường CL, quận 2, Tp. HC.

3. Ông **Huỳnh H H**, sinh N 1991 - (vắng mặt)

Địa chỉ: 73/609 Phan Huy Ích, phường 12, quận GV, Tp. HC.

4. Bà **Nguyễn T T H**, sinh N 1990.

Địa chỉ: 281, KV Yên Thanh, P. T, Q. R, Tp. C.

*T Đ diện theo ủy quyền của bà Nguyễn T T H: Ông **Mai Tấn V**, sinh N 1990 - (có mặt)*

Địa chỉ: 381 N17A, hẻm 381, tổ 6, KV 2, P. AK, Q. NK, Tp. C.

* Luật sư Võ Thái H – Công ty Luật TNHH HTV HD thuộc Đoàn luật sư Thành phố C tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Nguyễn T T H.

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

1. Ông **Trần V G**, sinh N 1975 - (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Ngan R, thị trấn T, huyện T, tỉnh S.

2. Văn phòng Công chứng TVT- (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 6, đường Nguyễn Văn Linh, KV B, P. Long H, Quận BT, Thành phố C.

3. Văn phòng công chứng LCL.

Địa chỉ: 11 Ngõ Hữu Hạnh, P. AC, Q. NK, Tp. C.

4. Văn phòng Công chứng số 1 thành phố C.

Địa chỉ: 1A, Trần Khánh Dư, P. XK, Q. NK, Tp. C.

*T Đ diện theo ủy quyền của VPCC số 1 và VPCC LCL: Ông **LNN**, sinh N 1986 - (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)*

5. Ông **Lê N K**, sinh N 1987.

6. Ông **Lê T Đ**, sinh N 1993.

Ngụ cùng địa chỉ: 246/6B đường TV, P. HL, Q. NK, Tp. C - (Ông K, ông T Đ có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện ngày 18 tháng 4 N 2022 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 20 tháng 5 N 2022 T Đ diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn T X H là ông Lâm T N trình bày:**

Tháng 01/2012 do cần tiền mua bán ở chợ TV, bà H không biết thủ tục vay vốn ngân hàng, cũng không biết vay ở đâu nên thông qua những người trong xóm hẻm 246 TV có giới thiệu ông Lý Q P chuyên cho vay vốn nên bà H đã tìm đến và đề nghị vay tiền.

Ngày 11/01/2012 bà H có vay ông P số tiền 50.000.000 đồng (*N mươi triệu đồng*), mỗi tháng đóng tiền lãi là 2.500.000 đồng tương đương lãi suất 5%/tháng. Theo yêu cầu của ông P, ngày 11/01/2012 tại Văn phòng công chứng Trần Mạnh Hùng bà H và chồng là ông Trần V G ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: “Thửa đất: 19A+64B; tờ bản đồ: 51+52; địa chỉ thửa đất: 246/6B đường TV,

phường HL, Quận NK, Thành phố C, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401141659 do Ủy ban nhân dân tỉnh C (nay là Thành phố C) cấp ngày 30/01/2003 cho bà Nguyễn T X H” cho ông Lý Q P và giao bản gốc giấy chứng nhận QSD đất cho ông P giữ làm đảm bảo.

Đến ngày 14/6/2012 theo yêu cầu của ông P các bên lập lại giấy vay tiền mới của số tiền 50.000.000đồng vay ngày 11/01/2012. Biên nhận lần này chỉ lập 01 bản chính do ông Lý Q P giữ, bà H chỉ giữ bản photo. Đồng thời hai bên tiến hành hủy hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 11/01/2012 và ký lại hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/6/2012 cũng chính thửa đất trên để làm đảm bảo. Khi bà H trả tiền xong thì ông P trả lại giấy quyền sử dụng đất.

Từ lúc vay tiền tháng 01/2012 đến tháng 10/2013 bà H luôn đóng lãi đầy đủ cho ông P mỗi tháng 2.500.000 đồng, mỗi lần đóng lãi bà H đều yêu cầu ông P ký vào sổ theo dõi.

Đến tháng 11/2013 thì bà H không còn liên lạc được với ông P qua số điện thoại thường sử dụng 0909363698 để gọi đóng lãi. Mặc dù bà H đã cố gắng tìm đến địa chỉ nơi cư trú, tìm kiếm thông tin ông P nhưng đều không có tin tức gì. Từ thời điểm này đến nay bà H luôn thiện chí muốn G ông P để trả nợ tiền gốc 50.000.000 đồng và nhận lại bản gốc quyền sử dụng đất nhưng đều không liên lạc được.

Qua tìm hiểu bà H biết được ông P đã chuyển nhượng QSD đất này cho bà Võ T N và ông Huỳnh H H. Sau đó bà N và ông HH chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn T T H.

Bà H và 02 con là người đang quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất nói trên, sinh sống ổn định từ N 1986 đến nay trên thửa đất đến nay. Nay bà H khởi kiện yêu cầu:

1. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 245 quyền số 01/2012/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/6/2012 giữa bà Nguyễn T X H và ông Lý Q P. Bà Nguyễn T X H sẽ trả lại cho ông Lý Q P số tiền đã vay là 50.000.000đồng.

2. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo số công chứng 699 quyền số 01/2014/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/6/2014 giữa ông Lý Q P với bà Võ T N và ông Huỳnh H H;

3. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo số công chứng 7193 quyền số 6/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2019 giữa bà Võ T N và ông Huỳnh H H với bà Nguyễn T T H.

*** T Đ diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn T T H là ông Mai Tấn V trình bày:** Vào ngày 22/11/2019 bà Nguyễn T T H có ký nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hoàng HH và bà Võ T N “Thửa đất: 19A+64B; tờ bản đồ: 51+52; diện tích: 85,5 m²; Đất ở tại đô thị; Tài sản gắn liền với đất: Tổng diện tích sử dụng: 27,72 m² theo số công chứng 7193 quyền số 6/2019/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng TVT. Giá chuyển nhượng là 600.000.000đồng nhưng giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 250.000.000đồng. Bà H đã trả đủ tiền. Đến

ngày 31/12/2019 thì bà Hiền được cấp giấy chứng nhận QSD thửa đất này. Trước khi nhận chuyển nhượng bà Hiền có lại xem nhà, khi đến thì thấy nhà trống không ai ở. Sau khi xem nhà bà Hiền thống nhất nên ký hợp đồng nhận chuyển nhượng. Sau khi hoàn thành thủ tục sang nhượng bà Hiền có đến đất thì phát hiện có người đang sống trên đất. Bà Hiền có ý định khởi kiện nhưng do lúc đó biết được thửa đất này đang có tranh chấp được Tòa án quận NK thụ lý nên bà Hiền đợi để được mời tham gia. Bà Hiền được Tòa NK triệu tập lên làm việc một lần và từ đó đến nay không thấy mời nữa.

Bà Hiền nhận chuyển nhượng thửa đất này là hợp pháp nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời bà Hiền có phản tố yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Võ T N và ông Huỳnh H H với bà Nguyễn T T H. Yêu cầu bà Nguyễn T X H cùng những người đang sống trên thửa đất này di dời để giao trả lại thửa đất và nhà cho bà Hiền.

Tại phiên tòa, các đương sự giữ nguyên yêu cầu như đã trình bày.

** Luật sư Võ Thái H bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn T T H trình bày:* Nếu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông bà Nguyễn T X H với ông Lý Q P là giả cách nhằm che giấu cho giao dịch vay tài sản thì bà H là người có lỗi lớn trong việc này. Lẽ ra bà phải báo chính quyền địa phương để ngăn chặn những giao dịch liên quan đến tài sản của bà nhưng bà lại bỏ mặc hậu quả xảy ra dẫn đến bà Nguyễn T T H đã nhận chuyển nhượng tài sản này. Bà Hiền là người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn T T H.

Quan điểm T Đ 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 là phù hợp quy định pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Tuy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất 14/6/2012 ngày được ký kết giữa bà H và ông P do sự tự nguyện ký kết giữa 2 bên nhưng có căn cứ pháp luật để xác định rằng giao dịch này là giao dịch giả tạo để che dấu giao dịch vay tài sản, bởi lý do sau: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là loại hợp đồng song vụ là mỗi bên phải có nghĩa vụ đối với nhau và sẽ kết thúc khi hai bên thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền và nhận đất. Mặc dù bên chuyển nhượng bà H đã nhận đủ tiền chuyển nhượng 50.000.000 đồng từ ngày 26/11/2013 nhưng cho đến nay gia đình bà H vẫn đang chiếm hữu, sử dụng nhà và đất chuyển nhượng cho đến nay. Đến ngày 08/4/2014 ông P lập hợp đồng ủy quyền cho ông Võ Minh Tường. Trong phạm vi ủy quyền ông Tường ký chuyển nhượng nhà và đất cho ông Huỳnh H H và bà Võ T N. Ngày 22/11/2019 ông HH, bà N ký chuyển nhượng nhà và đất cho bà Nguyễn T T H, ngày 31/12/2019 bà Hiền được chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất. Thấy rằng sau khi nhận chuyển nhượng nhà và đất ông P, bà N, ông HH và bà Hiền không có động thái nào yêu cầu phía nguyên đơn di dời để giao nhà đất theo quy định của pháp luật cho đến khi bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà

và đất 14/6/2012 V hiệu thì bà H mới có yêu cầu phản tố buộc gia đình nguyên đơn phải giao nhà và đất. Cùng chứng cứ nguyên đơn cung cấp là giấy vay tiền ngày 14/6/2012, và quyền sở tay hàng tháng ông P có ký nhận việc bà H trả lãi cho ông từ tháng 2/2012 đến tháng 10/2013. Có đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/6/2012 giữa bà Nguyễn T X H và bị đơn ông Lý Q P V hiệu do giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản, nên hợp đồng này là V hiệu theo Điều 129 Bộ luật Dân sự N 2005 quy định. Do đó, hợp đồng vay tài sản giữa H, ông G và ông P có hiệu lực pháp luật.

Do hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất ngày 14/6/2012 giữa bà Nguyễn T X H và ông Lý Q P V hiệu dẫn đến người chuyển nhượng là ông P không còn đủ quyền để thực hiện hợp đồng ủy quyền ngày 8/4/2014 cho ông Võ Minh Tường dẫn đến ông Tường không đủ quyền ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho người khác nên mặc nhiên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất được ký kết giữa ông Lý Q P do ông Võ Minh Tường T Đ diện và bà Võ T N, ông Huỳnh H H V hiệu quy định Điều 127 BLDS 2005 nên yêu cầu buộc phản tố của bà Hiền buộc nguyên đơn trả lại nhà và đất là không có căn cứ. Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất ngày 22/11/2019 được ký kết giữa bà Võ T N, ông Huỳnh H H với bà Nguyễn T T H cũng bị V hiệu vì bà Hiền không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự. Vì các lẽ trên đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/6/2012 giữa bà Nguyễn T X H và ông Lý Q P, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 11/6/2014 giữa ông Lý Q P do ông Võ Minh Tường T Đ diện với bà Võ T N ông Huỳnh H H và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/11/2019 giữa bà Võ T N và ông Huỳnh H H với bà Nguyễn T T H V hiệu. Buộc bà H phải trả số tiền nợ gốc 50.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 23/2/2023 là 8.931.200 đồng (làm tròn), buộc bà H phải tiếp tục trả lãi mức lãi suất 1,125%/tháng tính từ ngày 23/2/2023 cho đến khi tất nợ.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu buộc nguyên đơn phải trả nhà và đất.

Kiến nghị Sở tài nguyên môi trường thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 540114659 cấp lại cho nguyên đơn theo quy định.

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 các bên đương sự. 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:** Quá trình giải quyết vụ kiện Tòa án có triệu các bị đơn ông Lý Q P; bà Võ T N và ông Huỳnh H H luôn vắng mặt không lý do. Theo kết quả xác minh thể hiện ông P; bà N và ông HH không còn sinh sống tại địa chỉ ghi nhận tại Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, hiện không rõ địa chỉ cư trú của các đương sự này. Xét thấy: Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán có ghi rõ” *trường hợp trong đơn khởi kiện, người khởi kiện đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở của người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo địa chỉ được ghi trong giao dịch, hợp đồng bằng văn bản thì được coi là “đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở”*. Trường hợp người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thay đổi nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở gắn với việc thực hiện quyền, nghĩa vụ trong giao dịch, hợp đồng mà không thông báo cho người khởi kiện biết về nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật dân sự N 2015 thì được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung mà không đình chỉ việc giải quyết vụ án vì lý do không tổng đạt được cho bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan”. Do vậy đủ cơ sở xác định đây là trường hợp đương sự cố tình giấu địa chỉ nên Tòa án tiến hành thủ tục niêm yết theo quy định, Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là phù hợp với quy định tại các Điều 179 và Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về căn cứ khởi kiện:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn T X H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 245, quyền số 02/2012/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/06/2012 tại văn phòng công chứng Trần Mạnh Hùng (nay là VPCC Lê Cẩm Lành).

Vào ngày 14/06/2012 tại Văn phòng Công chứng NMH, bà Nguyễn T X H có ký chuyên nhượng cho ông Lý Q P 01 quyền sử dụng đất thửa 19A+64B, tờ bản đồ: 51+52; diện tích: 85,5 m² loại đất ở tại đô thị, tài sản gắn liền với đất là nhà diện tích sử dụng: 27,72m². Đất tọa lạc tại số 246/6B đường TV, phường HL, quận NK, thành phố C, giá ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng là 50.000.000đồng. Nguyên đơn cho rằng việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng thực chất chỉ để đảm bảo giao dịch vay tài sản. Theo đó bà H và ông Trần V G vay của ông Lý Q P số tiền là 50.000.000đồng với điều kiện bà H, ông G ký chuyên nhượng QSD thửa đất nói trên cho ông P. Chứng cứ mà nguyên đơn chứng minh cho lời trình bày của mình gồm: 02 tờ vay tiền lập ngày 11/01/2012 (bản chính chỉ có chữ ký của bên vay là ông Trần V G, bà Nguyễn T X H) và giấy vay tiền lập ngày 14/6/2012 (bản photo) - (BL 30, 31). Cả 02 giấy nhận tiền đều ghi nhận số tiền vay là 50.000.000đồng, phù hợp giá chuyển nhượng ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng và cả 02 giấy nhận tiền đều có nội dung: “*nếu trong vòng 03 tháng bên B không trả tiền lời thì bên A có quyền sang tên giấy tờ nhà với điều kiện bên B không được quyền khiếu nại hoặc thưa kiện*”; 02 giấy nhận nợ trên tương ứng với 02 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 11/01/2012

(BL 106-108) và ngày 14/6/2012(BL 10-12) đều tại Văn phòng công chứng TMH cùng đối với thửa đất 19A+64B và quyền sở ghi lại những lần bà H đóng tiền lãi cho ông P phù hợp mức lãi suất bà H trình bày (BL 32 -36). Hơn nữa sau khi ký chuyển nhượng gia đình bà H vẫn quản lý, sử dụng tài sản này. Với các chứng cứ vừa nêu đã đủ căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng QSD thửa đất 19A+64B giữa bà Nguyễn T X H, ông Trần V G với ông Lý Q P là giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản. Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2005 “*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 V hiệu còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực...*”. Từ cơ sở trên xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận. Cần tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 245, quyền số 02/2012/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/06/2012 giữa bà Nguyễn T X H, ông Trần V G với ông Lý Q P.

Mặc dù giao dịch bị che giấu là giao dịch vay tài sản có hiệu lực nhưng đây là giao dịch độc lập nó không phải là hậu quả của giao dịch dân sự V hiệu được quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005. Quá trình giải quyết vụ kiện bị đơn không phản tố, không ai khởi kiện yêu cầu giải quyết giao dịch này nên Hội đồng xét xử sẽ tách ra nếu sau này có phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác. Tuy nhiên do tại phiên tòa T Đ diện nguyên đơn tự nguyện trả lại cho bị đơn số tiền là 50.000.000đồng đã vay nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này.

[3.2] Xét yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo số công chứng 699 quyền số 01/2014/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/6/2014 giữa ông Lý Q P với bà Võ T N và ông Huỳnh H H;

Vào ngày 11/6/2014 được sự ủy quyền của ông Lý Q P, ông Võ Minh Tường ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đối với thửa đất 19A+64B cho bà Võ T N và ông Huỳnh H H. Hợp đồng được công chứng theo số công chứng theo số 699 quyền số 01/2014/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/6/2014 tại Văn phòng công chứng số 01. Đến ngày 18/7/2014 thì được Chi nhánh văn phòng đăng ký QSD đất quận NK cập nhật chỉnh lý sang tên cho bà Võ T N, ông Huỳnh H H.

Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất này xác lập vào N 2014 nên áp dụng Bộ luật dân sự 2005 để giải quyết. Tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự N 2005 về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự V hiệu quy định “*Trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản hoặc động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba bị V hiệu*”. Do giao dịch chuyển nhượng giữa bà Nguyễn T X H, ông Trần V G với ông Lý Q P là V hiệu nên giao chuyển nhượng giữa ông Lý Q P với bà Võ T N và ông Huỳnh H H cũng bị V hiệu nên cần tuyên hủy hợp đồng này.

[3.3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn T X H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo số

công chứng 7193 quyển số 6/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2019 giữa bà Võ T N và ông Huỳnh H H với bà Nguyễn T T H.

Vào ngày 22/11/2019 tại Văn phòng Công chứng Trương Văn Trung, bà Võ T N và ông Huỳnh H H ký hợp đồng chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đối với thửa đất 19A+64B cho bà Nguyễn T T H. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 250.000.000đồng. Đến ngày 31/12/2019 thì được Chi nhánh văn phòng đăng ký QSD đất quận NK cập nhật chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn T T H.

Do giao dịch chuyển nhượng này được xác lập vào N 2019 nên áp dụng Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết. Tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 quy định *”Trường hợp giao dịch dân sự V hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị V hiệu”*

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại đơn xác nhận thông tin lập ngày 16/12/2022 (BL 29) Công an phường HL xác nhận bà Phạm Thị Xuân H cùng 02 con là Lê N K và Lê T Đ đã sinh sống tại địa chỉ 246/6B đường TV, P. HL, Q. NK, Tp. C từ N 2009 đến nay. Như vậy, kể từ khi ký chuyển nhượng QSD đất cho ông Lý Q P đến thời điểm hiện nay quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đối với thửa đất 19A+64B vẫn do bà Phạm Thị Xuân H cùng 02 con của bà quản lý sử dụng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng song vụ, theo đó các bên chủ thể phải hoàn thành nghĩa vụ đối với nhau, hợp đồng hoàn thành khi các bên thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền và nhận nhà. Thời điểm bà Hiền nhận chuyển nhượng mẹ con bà H vẫn sinh sống trên đất cho đến nay. Cho thấy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Võ T N và ông Huỳnh H H với bà Nguyễn T T H tuy đã được xác lập nhưng chưa hoàn thành việc thực hiện giao dịch, cụ thể ở đây là các bên chưa hoàn thành việc bàn giao, nhận nhà.

Hơn nữa tại thời điểm bà Hiền ký nhận chuyển nhượng, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đối với thửa đất 19A+64B đang có tranh chấp và vụ việc đang được Tòa án quận NK thụ lý vào ngày 20/7/2015 đến ngày 04/9/2020 thì Tòa án nhân dân quận NK mới ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án. Việc các bên ký chuyển nhượng tại thời điểm tài sản đang có tranh chấp là vi phạm quy định tại điểm c khoản 1 Điều 188 Luật đất đai N 2013 về *“điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất”*

Vì các lẽ trên bà Hiền chưa đủ điều kiện để được xác định là người thứ ba ngay tình nên không phải chủ thể được bảo vệ khi giao dịch dân sự V hiệu.

Do vậy Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo số công chứng 7193 quyển số 6/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2019 giữa bà Võ T N và ông Huỳnh H H với bà Nguyễn T T H.

[3.4] Như đã nhận định tại mục [3.3] nên xét yêu cầu phản tố của bị đơn bà

Nguyễn T T H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Võ T N và ông Huỳnh H H với bà Nguyễn T T H cũng như yêu cầu bà Nguyễn T X H cùng những người đang sống trên thửa đất này di dời để giao trả lại thửa đất và nhà cho bà Hiền là không được chấp nhận.

[3.5] Về hậu quả của giao dịch dân sự V hiệu: Do ông Lý Q P, bà Võ T N và ông Huỳnh H H đều vắng mặt, hơn nữa các đương sự có mặt không ai yêu cầu định giá thị trường đối với tài sản tranh chấp. Để việc giải quyết hậu quả của hợp đồng V hiệu được chính xác, đảm bảo quyền lợi cho đương sự cần tách ra để giải quyết thành vụ kiện khác khi đương sự có yêu cầu. Đối với các đương sự có mặt tại phiên tòa, mặc dù được giải thích nhưng các đương sự đều không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng V hiệu nên sẽ tách ra dành quyền khởi kiện thành vụ kiện khác.

[3.6] Xét quan điểm của T Đ diện Viện kiểm sát đối với tranh chấp các hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp nên được chấp nhận. Đối với giao dịch vay tài sản giữa bà Nguyễn T X H và ông Lý Q P, quan điểm của T Đ diện Viện kiểm sát chưa phù hợp nên không được chấp nhận.

[3.7] Lời trình bày của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn T T H không phù hợp nên không được chấp nhận.

[4] **Về chi phí do đặc, định giá:** Số tiền tổng cộng là 4.000.000đồng. Lỗi chính để dẫn đến các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất V hiệu là do ông Lý Q P nên ông P phải chịu chi phí này. Do nguyên đơn đã tạm ứng chi phí này nên ông P có trách nhiệm hoàn lại cho nguyên đơn ở giai đoạn Thi hành án

[5] **Về án phí** Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí vụ kiện. Nguyên đơn phải chịu án phí đối với số tiền tự nguyện trả cho ông P. Bị đơn Nguyễn T T H phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 35, 147, 157, 227 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 129; khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự 2005;

Điều 133; Khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

Điểm c khoản 1 Điều 188 Luật đất đai N 2013.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn T X H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Nguyễn Xuân H**, ông Trần V G và ông Lý Q P; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Q P, bà Võ T N và ông Huỳnh H H và hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất giữa bà Võ T N, ông Huỳnh H H với bà Nguyễn T T H là V hiệu.

1.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 245, quyền số 02/2012/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/06/2012 tại Văn phòng công chứng Trần Mạnh Hùng (nay là VPCC Lê Cẩm Lành) giữa bà **Nguyễn Xuân H**, ông Trần V G và ông Lý Q P.

1.2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo số công chứng 699 quyền số 01/2014/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/6/2014 tại Văn phòng công chứng số 1 giữa ông Lý Q P với bà Võ T N và ông Huỳnh H H.

1.3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo số công chứng 7193 quyền số 6/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2019 tại Văn phòng công chứng Trương Văn Trung giữa bà Võ T N và ông Huỳnh H H với bà Nguyễn T T H.

1.4. Về hậu quả của giao dịch dân sự V hiệu: Tách ra sẽ giải quyết thành vụ kiện khác khi các đương sự có yêu cầu.

1.5. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn T X H về việc trả cho ông Lý Q P số tiền là 50.000.000đồng (*N mươi triệu đồng*).

Kể từ khi ông P có đơn yêu cầu Thi hành án, nếu bà H chậm trả số tiền trên thì còn phải trả lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền được quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 540114659 cập nhật chính lý cho bà Nguyễn T T H vào ngày 31/12/2019 để cấp lại cho bà Nguyễn T X H.

Bà Nguyễn T X H có quyền, nghĩa vụ liên hệ các cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 19A+64B theo quy định của pháp luật.

2. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn T T H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo số công chứng 7193 quyền số 6/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2019 giữa bà Võ T N và ông Huỳnh H H với bà Nguyễn T T H. Cũng như yêu cầu bà Nguyễn T X H cùng những người đang sống trên thửa đất này di dời để giao trả lại thửa đất và nhà cho bà Hiền.

3. Về chi phí đo đạc, định giá: Ông Lý Q P phải chịu số tiền là 4.000.000đồng. Ông P có trách nhiệm hoàn lại số tiền này cho bà H ở giai đoạn thi hành án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn T X H phải chịu 2.500.000đồng, khấu trừ vào số tiền 1.850.000đồng tạm ứng án phí bà H đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001990 ngày 27/4/2022 và 300.000đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000589 ngày 26/5/2022. Bà H phải nộp thêm 350.000đồng.

Ông Lý Q P phải chịu 300.000đồng án phí vụ kiện;

Bà Võ T N và ông Huỳnh H H cùng chịu 300.000đồng án phí vụ kiện;

Bà Nguyễn T T H phải chịu 300.000đồng án phí cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và 300.000đồng án phí phản tố. Tổng cộng bà Hiền phải nộp 600.000đồng.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa cấp trên xét xử Pc thẩm. Riêng các đương sự vắng mặt, thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận 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 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.

Nội nhận:

TM . HOÀI ÑOÀNG XEÙT XÖÙ SÔ

THAẢM

- TAND TP Cần Thơ “ñeỏ baỏ caỏu”.

Thaỏm phaỏn - Chuừ toỏa phieỏn

toỏa

- VKSND TPCT, Q. NK “ñeỏ theo doỏi”.

- Caỏc ñoỏng sỏi “ñeỏ bieỏt”.

- THA DS Q. NK “ñeỏ thi haỏnh”.

- Lổu hoỏ sỏ Daỏn sỏi.

Cao Thị Thanh Trúc