

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 82/2023/DS-ST
Ngày: 31-7-2023
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 SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Phước Tài.

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Đào Khel .

- Ông Hà Văn Châu.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Văn Ngọc Hân, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Lê Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 110/2022/TLST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 157/2023/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hoàng S (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Khắc H, sinh năm 1990, trú tại: Khóm C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 30/5/2022 – có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Bạch Quốc T (vắng mặt).

Địa chỉ: D, khu dân cư T, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Nguyễn Thị Kim P (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim P: Ông Nguyễn Khắc H, sinh năm 1990, trú tại: Khóm C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 18/5/2023 – có mặt).

+ Cháu Nguyễn Tiến Đ, sinh năm 2009 (vắng mặt)

+ Cháu Nguyễn Minh N, sinh năm 2012 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người giám hộ cho cháu Đ và cháu N là: Ông Nguyễn Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim P (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01/6/2022 của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng S và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Khắc H trình bày:

Vào năm 2020 do cần tiền làm ăn nên ông S thỏa thuận vay của ông Bạch Quốc T số tiền 100.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 2%/tháng.

Sau khi thỏa thuận vay thì ông S với ông T ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất tại thửa đất số 137, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.186,2m², tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Hoàng S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mục đích thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T để tạo lòng tin, khi nào có tiền trả nợ thì ông T sẽ cho ông S chuộc lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 16/11/2020 thì ông S và ông T làm giấy tay thỏa thuận ông S vay tiền của ông T. Sau khi ký hợp đồng thì ông T giao cho ông S số tiền 70.000.000 đồng, còn lại số tiền 30.000.000 đồng ông T hứa 10 ngày sau sẽ giao cho ông S. Sau khi nhận số tiền 70.000.000 đồng thì ông S giao cho ông T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, sau đó thì ông S liên hệ với ông T để nhận số tiền còn lại là 30.000.000 đồng và đóng lãi theo thỏa thuận, nhưng ông T cố tình lách mặt. Ông S sau này mới biết phần đất của ông đã được sang tên qua ông T.

Những vấn đề cụ thể người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2020 giữa ông Nguyễn Hoàng S với ông Bạch Quốc T đối với phần đất tại thửa đất số 137, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.186,2m², tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do ông Bạch Quốc T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tại thửa đất số 137, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.186,2m², tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do ông Bạch Quốc T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, phía nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về việc không yêu cầu tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tại thửa đất số 137, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.186,2m², tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do ông Bạch Quốc T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2020 giữa ông Nguyễn Hoàng S với ông Bạch Quốc T đối với phần đất tại thửa đất số 137, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.186,2m², tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do ông Bạch Quốc T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn là ông Bạch Quốc T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, nhưng bị đơn không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án cũng đã triệu tập hợp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, cũng như tham gia phiên Tòa, nhưng bị đơn đều vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa hôm nay, vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến trước khi Hội đồng xét xử tiến hành nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục tố tụng. Đối với những người tham gia tố tụng thì trước và tại phiên tòa hôm nay chấp hành đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm Hội đồng xét xử, thư ký thực hiện đúng trình tự thủ tục tại phiên tòa. Đối với bị đơn ông Bạch Quốc T đã không chấp hành việc có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án.

Về nội dung, Vị đại diện Viện kiểm sát nêu quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử 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 được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng S khởi kiện bị đơn ông Bạch Quốc T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2020. Do đó, Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự. Bị đơn cư trú tại thành phố S nên căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng.

[2] Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về việc không yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tại thửa đất số 137, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.186,2m², tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do ông Bạch Quốc T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xét thấy, việc nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện và việc thay đổi này không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện cho nên căn cứ vào khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận việc thay đổi yêu cầu của nguyên đơn.

[3] Về sự vắng mặt của bị đơn ông Bạch Quốc T. Thấy rằng ông T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt bị đơn.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Hoàng S với bên nhận chuyển nhượng là ông Bạch Quốc T được Văn phòng C công chứng ngày 16/11/2020.

Thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Hoàng S với bên nhận chuyển nhượng là ông Bạch Quốc T được lập thành văn bản có công chứng tại Văn phòng C ngày 16/11/2020 là đảm bảo theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự 2015 nên hình thức của hợp đồng là hợp pháp.

Về chủ thể ký kết hợp đồng, thấy rằng, tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để tự giao kết hợp đồng, tự nguyện ký tên và ghi đầy đủ họ tên vào hợp đồng. Do đó, chủ thể ký kết hợp đồng là hợp pháp.

Về đối tượng của hợp đồng là phần đất tại thửa đất số 137, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.186,2m², tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Hoàng S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù tại thời điểm giao dịch phần đất này không có ai tranh chấp, không bị ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền, không bị kê biên hay đang thế chấp. Tuy nhiên, theo lời trình bày của phía nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng như theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thì trên phần đất có căn nhà kiên cố gắn liền từ trước năm 2017 và trong căn nhà này có ông S cùng vợ là bà Nguyễn Thị Kim P và các con là cháu Nguyễn Tiến Đ, sinh năm 2009, cháu Nguyễn Minh N, sinh năm 2012 đang sinh sống ổn định. Nhưng khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông T không có thỏa thuận về tài sản trên đất.

Như vậy, khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà có tài sản gắn liền với đất nhưng lại không thỏa thuận về tài sản trên đất thì quyền sử dụng đất không thể chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng sử dụng bình thường và đầy đủ quyền sử dụng của mình. Do đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2020 không thể thực hiện được nên hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phía nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2020 giữa ông S và ông T thực chất là hợp đồng giả tạo nhằm mục đích là ông S vay tiền của ông T nên để đảm bảo cho khả năng thanh toán khoản tiền vay nên các bên mới thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của ông S.

Thấy rằng, tại thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Ngọc D thì cùng ngày 16/11/2020 giữa ông S và ông T đã ký “*Giấy thỏa thuận*” có nội dung là ông S mượn của ông T 100.000.000 đồng và đồng ý thế chấp bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 137, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.186,2m², tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Hoàng S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đồng thời, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2020 thì các bên cũng không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất cũng như không có bàn giao tài sản là phần đất nhận chuyển nhượng.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông T cũng không có ý kiến phản đối. Do đó, có căn cứ xác định các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C ngày 16/11/2020 thực chất là để che giấu cho việc vay tiền giữa ông S và ông T. Nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2020 vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên ông S liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5] Về xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Xét hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự thì: *“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả”*.

Trong quá trình giải quyết, phía bị đơn không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì các bên không có giao nhận tiền chuyển nhượng cũng như không có bàn giao đất nên không buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[6] Đối với số tiền mà ông S vay của ông T theo *“Giấy thỏa thuận”* ngày 16/11/2020 giữa ông S và ông T. Do bị đơn không có yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này nên trường hợp ông T có yêu cầu ông S trả lại số tiền này thì có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết thành một vụ án khác.

[7] Về trách nhiệm bồi thường thiệt hại do giao dịch dân sự vô hiệu: Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên Tòa phía nguyên đơn và bị đơn đều không yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu giao dịch vô hiệu. Do đó, các bên không đưa ra tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho thiệt hại của mình. Nên Tòa án không xem xét về trách nhiệm bồi thường thiệt hại của hợp đồng vô hiệu mà tách phần yêu cầu xử bồi thường thiệt hại của hợp đồng vô hiệu cho các đương sự để khởi kiện thành một vụ án khác.

[8] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên ghi nhận.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, nguyên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Bị phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[10] Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu chi phí định giá tài sản số tiền là 5.000.000 đồng. Nguyên đơn không phải chịu chi phí tố tụng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ: Điều 122, 124, 131 và Điều 408 Bộ luật dân sự.

- Căn cứ: Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Hoàng S với bên nhận chuyển nhượng là ông Bạch Quốc T được Văn phòng Công chứng ngày 16/11/2020 số công chứng 5417, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn không phải chịu án phí. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000534 ngày 01/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng.

- Bị đơn ông Bạch Quốc T phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng.

4. Về chi phí tố tụng:

Bị đơn ông Bạch Quốc T phải chịu chi phí tố tụng số tiền là 5.000.000 đồng. Do nguyên đơn nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền 5.000.000 đồng.

5. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể

từ ngày tuyên án. 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 hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung) 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, Điều 7, Điều 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSNDTP Sóc Trăng;
- Chi cục THADS TP Sóc Trăng;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Lê Phước Tài

