

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỘI AN
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: 78/2021/DS - ST

Ngày 28 - 9 - 2021.

V/v "*Tranh chấp liên quan
đến yêu cầu tuyên bố hợp
đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất vô hiệu*".

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỘI AN, TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Công Bá.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Tấn Thành
2. Bà Nguyễn Thị Anh Thơ

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Cẩm - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hội An tham gia phiên tòa:** Bà Phùng Thị Bông - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hội An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 01/2021/TLST - DS ngày 05 tháng 01 năm 2021 về việc "*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2021/QĐXXST - DS ngày 25 tháng 8 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Ch, sinh năm 1951. Địa chỉ: Thôn BL, xã ĐM, thị xã DB, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Xuân B, sinh năm 1984. Địa chỉ: đường Phan Chu Trinh, thành phố TK, tỉnh Quảng Nam – Là người đại diện theo ủy quyền (*Văn bản ủy quyền ngày 12 tháng 12 năm 2020*). Có mặt.

- *Bị đơn:*

1) Văn phòng công chứng LV. Địa chỉ: đường Lý Thường Kiệt, phường SP, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Hồng Th, sinh năm 1977. Địa chỉ: đường Lý Thường Kiệt, thành phố H, tỉnh Quảng Nam - Là đại diện theo ủy quyền của Trưởng Văn phòng công chứng LV (*Văn bản ủy quyền ngày 19/01/2021*). Có mặt.

2) Ông Nguyễn Ngọc Ph, sinh năm 1992. Nơi cư trú: đường Trần Quang Khải, phường Cẩm Ch, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thành Ch, sinh năm 1991. Nơi cư trú: Khối TM, phường CA, thành phố H, tỉnh Quảng Nam – Là đại diện theo ủy quyền (*Văn bản ủy quyền ngày 21/7/2021*). Có mặt.

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

1) Bà Trần Thị P, sinh năm 1965. Nơi cư trú: đường Hùng Vương, phường Cẩm Ph, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

2) Công ty Luật TNHH MTV LV và Cộng sự. Địa chỉ: đường Lý Thường Kiệt, phường Sơn Ph, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1993. Địa chỉ liên hệ: đường Lý Thường Kiệt, phường Sơn Ph, thành phố Hội An - Là đại diện theo ủy quyền (*Văn bản ủy quyền ngày 27/09/2021*). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 29/12/2020; bảng trình bày ngày 19/01/2021; các văn bản tố tụng khác, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Xuân B trình bày: Vào ngày 26/9/2019, bà Trần Thị P, sinh năm 1965, trú tại: đường Hùng Vương, khối TL, phường Cẩm Ph, thành phố H, tỉnh Quảng Nam có viết “Giấy mượn sổ đỏ” để mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V764288 do Ủy ban nhân dân huyện Điện Bàn cấp ngày 06/05/2003 cho bà Trần Thị Ch đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 07, diện tích 1136m², thời hạn mượn là từ ngày 25/9/2019 đến hết ngày 25/9/2020. Sau đó bà P dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để thế chấp và nhờ bà Trần Thị Ch ký kết Hợp đồng với ông Nguyễn Ngọc Ph để bà mượn ông Ph số tiền 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng). Bà P hẹn đến ngày 25/9/2020 sẽ trả tiền cho ông Ph và lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đem về cho bà Ch.

Tin lời bà P, bà Ch ký kết Hợp đồng với ông Nguyễn Ngọc Ph để ông Ph cho bà P mượn tiền chứ bản thân bà Ch không hề có ý định chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này cho ông Ph, cũng không nhận tiền từ ông Ph, mà người nhận tiền là bà P. Đồng thời giữa bà Ch và ông Ph thống nhất giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ch cho Công ty Luật TNHH MTV LV và Cộng sự giữ, có lập “*Biên bản giao nhận giấy tờ*”. Thế nhưng sau đó bà Ch biết được Hợp đồng mà bà đã ký với ông Nguyễn Ngọc Ph là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng Hợp đồng này chỉ đề cập đến quyền sử dụng đất, chứ không đề cập gì đến ngôi nhà trên đất. Trong khi trên khu đất này có giếng nước, ngôi nhà cấp 4 của gia đình bà Ch xây dựng từ năm 1992, sửa lại vào năm 2006, được Ủy ban nhân dân xã ĐM xác nhận tại Đơn xin xác nhận quyền sở hữu nhà ở ngày 30/09/2016 của bà Ch. Đến nay, thời hạn cho mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hết nhưng bà P không chịu trả tiền cho ông Ph và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ch.

Do đó, bà Ch đã nhiều lần trao đổi với ông Nguyễn Ngọc Ph và đề nghị mượn lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để mang đi thế chấp vay tiền và trả nợ cho ông Ph thay cho bà P. Thế nhưng ông Ph vẫn không đồng ý, ông Ph cho rằng bà Ch đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên cho ông rồi nên đến nay thuộc quyền sử dụng của ông. Bà Ch được biết hiện nay ông Ph đang giữ Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất này của bà và đang liên hệ với các cơ quan chức năng làm các thủ tục hồ sơ, giấy tờ để chỉnh lý quyền sử dụng thửa đất này sang tên ông.

Vì vậy, bà Ch làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Ch với ông Nguyễn Ngọc Ph đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 7, diện tích 1136m² tại thôn BL, xã ĐM, thị xã DB, tỉnh Quảng Nam được Văn Phòng công chứng PS công chứng ngày 26/9/2019, số công chứng 04994, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Đồng thời đề nghị Tòa án xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật đó là buộc ông Nguyễn Ngọc Ph phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà và bà sẽ trả lại cho ông Ph số tiền 360.000.000 đồng. Bao gồm: số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) đã nhận theo hợp đồng vay tiền của các bên đã được Văn phòng công chứng PS (nay là Văn phòng công chứng LV) công chứng số 04995, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/9/2019 và trả thêm số tiền 60.000.000 đồng tương ứng với số tiền lãi của hợp đồng này.

- Tại văn bản trình bày ngày 27/01/2021 và các văn bản tố tụng khác trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên toà, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Ngọc Ph là ông Nguyễn Thành Ch trình bày: Ngày 25 tháng 09 năm 2019, ông Nguyễn Ngọc Ph với bà Trần Thị Ch ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 7, diện tích 1136m², địa chỉ tại thôn BL, xã ĐM, thị xã DB, tỉnh Quảng Nam; có Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số V 764288, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0324 QSDĐ/283/QĐ-UB do UBND huyện Điện Bàn (nay là thị xã Điện Bàn) cấp ngày 06/05/2003; hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Ph Sơn vào ngày 26 tháng 09 năm 2019 và có số Công chứng: 04994, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông Ph thấy rằng bà Trần Thị Ch là người chủ sử dụng đất hợp pháp và đã cùng nhau thoả thuận để bà Ch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ph. Ông Ph không có bất kỳ trao đổi, thoả thuận gì với bà Trần Thị P liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Ch. Ông Ph và bà Ch đã cung cấp đầy đủ giấy tờ hợp lệ, tự nguyện thoả thuận và tự nguyện ký kết hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật. Văn phòng Công chứng PS (Nay là Văn phòng công chứng LV) đã công chứng giao dịch của ông Ph và bà Ch là hoàn toàn tự nguyện và hợp pháp. Số tiền nhận chuyển nhượng đất ông Ph đã giao cho bà Ch theo hợp đồng vay tiền của các bên đã được Văn phòng công chứng PS công chứng số 04995, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/9/2019. Đồng thời, ông Ph cũng thấy rằng việc bà Trần Thị Ch có trình bày trong đơn khởi kiện là cho bà P mượn Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất vào ngày 26/9/2019 là không phù hợp bởi lẽ ngày giao dịch là 25/9/2019 và ngay trong ngày 25/9/2019 ông Ph bà Ch đã thoả thuận giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho Công ty Luật TNHH MTV LV & Cộng sự lưu trữ nên không thể có việc hai bên cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 26/9/2019 được. Việc hai bà lập giấy mượn sổ đỏ ông Ph không được biết và đây là chứng cứ ngụy tạo, không có cơ sở. Từ nội dung và căn cứ nêu trên, ông Ph thấy rằng việc bà Trần Thị Ch yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 104, tờ bản đồ số 7, diện tích 1136m², địa chỉ tại thôn BL, xã ĐM, thị xã DB, tỉnh Quảng Nam

vô hiệu là không có cơ sở pháp lý. Tuy nhiên, qua kiểm tra thực tế thì hiện tại trên thửa đất có tài sản gắn liền nên hợp đồng không thể thực hiện được, khi ký kết hợp đồng bà Ch không cung cấp cho ông Ph biết thông tin này. Hiện nay, ông Ph vẫn chưa thể đăng ký việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Do vậy, ông Ph đồng ý tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Đồng thời, yêu cầu bà Ch phải trả lại cho ông Ph số tiền đã nhận là 300.000.000 đồng và tiền lãi 60.000.000 đồng tương ứng với lãi chậm trả của số tiền 300.000.000 đồng đã nhận trong khoảng thời gian 02 năm là số tiền bồi thường thiệt hại do lỗi của bà Ch không thông báo cho ông Ph biết hiện trạng tài sản chuyển nhượng dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu.

- Bà Nguyễn Thị Hồng Th đại diện hợp pháp của bị đơn Văn phòng công chứng LV trình bày: Ngày 25 tháng 09 năm 2019, bà Trần Thị Ch và ông Nguyễn Ngọc Ph đến Văn phòng Công chứng Ph Sơn (nay là Văn phòng công chứng LV) yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Trần Thị Ch sang ông Nguyễn Ngọc Ph. Cụ thể là thửa đất số 104, tờ bản đồ số 7, diện tích 1136m² tại thôn BL, xã ĐM, thị xã ĐB, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số V764288, số vào sổ 0324 QSDĐ/283/QĐ-UB do UBND huyện Điện Bàn (nay là thị xã Điện Bàn) cấp ngày 06/05/2003. Người yêu cầu công chứng và các bên tham gia giao kết Hợp đồng trên đã cung cấp đầy đủ các giấy tờ, tài liệu theo quy định của Luật Công chứng.

Văn phòng Công chứng đã kiểm tra về chủ thể (tư cách chủ thể, năng lực hành vi dân sự); Nội dung các bên thỏa thuận không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; Văn phòng công chứng cũng đã kiểm tra tình trạng ngăn chặn giao dịch của thửa đất nói trên và tại thời điểm công chứng, thửa đất trên không bị ngăn chặn giao dịch, đủ điều kiện để chuyển nhượng nên Văn phòng đã tiếp nhận hồ sơ và chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng nói trên.

Vì vậy, không có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên giữa bà Trần Thị Ch và ông Nguyễn Ngọc Ph đã được Văn phòng Công chứng PS (nay là Văn phòng công chứng LV) công chứng số 04994, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/09/2019 là vô hiệu. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay các giữa những người đại diện hợp của bà Ch và ông Ph đều thừa nhận rằng hợp đồng bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được và các bên đã thỏa thuận giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn Văn phòng công chứng LV nên bị đơn không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty Luật TNHH MTV LV và Cộng sự do ông Nguyễn Minh T là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 25 tháng 09 năm 2019, bà Trần Thị Ch và ông Nguyễn Ngọc Ph có đến Công ty Luật chúng tôi và đề nghị Công ty lưu trữ giúp hồ sơ là 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 764288, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0324 QSDĐ/283/QĐ-UB do UBND huyện Điện Bàn (nay là thị xã Điện Bàn) cấp ngày 06/05/2003. Hai bên đã thỏa thuận như sau:

- Từ ngày 25/09/2019 đến hết ngày 25/09/2020, Công ty chúng tôi chỉ giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Ngọc Ph hoặc/và bà Trần Thị Ch khi có sự đồng ý của cả hai người.

- Từ ngày 26/09/2020 trở đi, Công ty chúng tôi sẽ giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Ngọc Ph khi ông Ph yêu cầu mà không cần sự đồng ý của bà Ch.

Ngày 26 tháng 9 năm 2020, nhân viên của Công ty chúng tôi đã bàn giao hồ sơ là Giấy chứng nhận nêu trên cho ông Nguyễn Ngọc Ph theo đúng thỏa thuận của các bên. Chúng tôi chỉ giữ giúp hồ sơ là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của hai bên và hoàn toàn không liên quan đến các thỏa thuận của các bên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ch và ông Ph. Do vậy, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hội An xem xét và giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị P đã được Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định pháp luật nhưng bà Trần Thị P không còn cư trú tại địa chỉ khi ký kết giao dịch với bà Ch. Tòa án tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng bà Trần Thị P vẫn không đến Tòa án tham gia tố tụng, không có ý kiến trình bày gửi đến Tòa án để được xem xét giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hội An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến nay, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn được pháp luật quy định, đã tạo điều kiện cho các bên đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Các đương sự đã chấp hành đúng về quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp nguyên đơn bà Ch và bị đơn ông Ph đều thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà Ch và ông Ph ký kết ngày 26/9/2019 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật là nhằm che giấu một giao dịch khác và có đối tượng không thực hiện được. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Trần Thị Ch và ông Nguyễn Ngọc Ph được Văn phòng công chứng Ph Sơn (nay là Văn phòng công LV) công chứng vô hiệu là có căn cứ, cần được chấp nhận.

Về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Tại phiên tòa các bên đương sự liên quan trực tiếp đến giao dịch dân sự vô hiệu đã thỏa thuận giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; nguyên đơn đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Ngọc Ph số tiền 300.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng nhưng đây là số tiền vay theo hợp đồng vay ngày 25/9/2019 giữa bà Ch và ông Ph; Nguyên đơn cũng đồng ý thanh toán thêm cho ông Ph số tiền 60.000.000 đồng là tiền lãi phát sinh từ hợp đồng vay. Đại diện hợp pháp của ông Ph chấp nhận nội dung này của nguyên đơn và đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ch. Nhận thấy, sự thỏa thuận này của các đương sự là hợp pháp nên cần chấp nhận sự thỏa thuận nêu trên.

Do đó, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 95, Điều 167, Điều 188 Luật đất đai; Điều 117, Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 407, Điều

408 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 của Bộ luật dân sự; 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 tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ch. Tuyên bố “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” được ký kết giữa bà Trần Thị Ch và ông Nguyễn Ngọc Ph do Văn phòng công chứng PS công chứng (nay là Văn phòng công chứng LV) số công chứng 04994, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/9/2019 vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu giữa bà Trần Thị Ch và ông Nguyễn Ngọc Ph như sau:

Bà Trần Thị Ch trả cho ông Nguyễn Ngọc Ph số tiền 360.000.000 đồng (*Ba trăm sáu mươi triệu đồng*).

Ông Nguyễn Ngọc Ph trả cho bà Trần Thị Ch bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V764288, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0324 QSDĐ/283/QĐ-UB do UBND huyện Điện Bàn (*nay là thị xã Điện Bàn*) cấp ngày 06/05/2003.

Các đương sự phải chịu án phí, chi phí thẩm định, định giá theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Quan hệ pháp luật tranh chấp: Bà Trần Thị Ch khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà và ông Nguyễn Ngọc Ph được Văn phòng công chứng PS (nay là Văn phòng công LV) công chứng là vô hiệu. Do đó quan hệ pháp luật trong vụ án này được xác định là “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*” theo quy định tại khoản 11 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông Nguyễn Ngọc Ph có nơi cư trú tại địa chỉ đường Trần Quang Khải, phường Cẩm Ch, thành phố H, tỉnh Quảng Nam nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

[1.3] Tại phiên tòa vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị P nhưng bà Ph đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 227 và Điều 228 xét xử vắng mặt bà Ph.

[2] Về yêu cầu khởi kiện: Nguyên đơn bà Trần Thị Ch khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Ch với ông Nguyễn Ngọc Ph đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 7, diện tích 1136m² tại thôn BL, xã ĐM, thị xã ĐB, tỉnh Quảng Nam được Văn Phòng công chứng Ph Sơn công chứng ngày 26/9/2019, số công chứng 04994, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Đồng thời, đề nghị Tòa án xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật đó là buộc ông Nguyễn Ngọc Ph phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà và bà sẽ trả lại cho ông Ph số tiền 300.000.000 đồng là tiền chuyển

nhượng quyền sử dụng đất. Lý do bà Ch nêu ra để yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đó là bà không tự nguyện chuyển nhượng đất cho ông Ph, bà chỉ tin lời bà P là ký hợp đồng giúp bà P vay tiền từ ông Ph. Hơn nữa, trên đất có tài sản gắn liền là nhà ở, giếng nước, cây cối nhưng không đề cập là thuộc trường hợp hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được.

[3] Xét hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết, Hội đồng xét xử nhận định: Ngày 25/9/2019 tại Văn phòng công chứng PS, bà Trần Thị Ch và ông Nguyễn Ngọc Ph ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo thỏa thuận của hợp đồng thì bà Ch chuyển nhượng cho ông Ph thửa đất số 104, tờ bản đồ số 7, diện tích 1136m² tại thôn BL, xã ĐM, thị xã ĐB, tỉnh Quảng Nam; Giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng; phương thức thanh toán: tiền mặt hoặc chuyển khoản, thanh toán đầy đủ số tiền nêu trên chậm nhất vào ngày 25/9/2020; việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Hợp đồng đã được Văn phòng công chứng PS công chứng vào ngày 26/9/2019 số công chứng 04994, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Như vậy, các bên thực hiện việc giao kết hợp đồng khi có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hợp đồng đã được công chứng nên về hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 117, Điều 119; Điều 500, 501 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai. Tuy nhiên, bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiện vẫn chưa đăng ký theo quy định của pháp luật về đất đai nên chưa có hiệu lực theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai. Mặt khác, tại phiên tòa giữa người đại diện hợp pháp của bà Ch và ông Ph đều thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng đất là nhằm che dấu giao dịch vay tiền của bà P và ông Ph. Hơn nữa, theo kết quả thẩm định, định giá tài sản do Tòa án thực hiện đã xác định hiện trạng thửa đất có tài sản gắn liền trên đất là 01 ngôi nhà cấp 4 gồm 01 nhà chính và nhà phụ; 01 ngôi nhà cấp 4 có gác lửng, cây ăn trái; giếng nước. Như vậy, ngay từ khi ký kết hợp đồng các bên đã biết có đối tượng không thể thực hiện được. Do đó, hợp đồng bị vô hiệu, theo quy định tại Điều 124, khoản 1 Điều 408 Bộ luật dân sự. Như vậy, yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Ch được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về việc xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, cần buộc các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật. Xét, lời trình bày, sự thừa nhận của nguyên đơn, bị đơn có căn cứ xác định nguyên đơn đã nhận số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000.000 đồng thông qua hợp đồng vay tiền mà các bên công chứng số 04995 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/9/2019; còn bị đơn đã nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 764288, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0324 QSĐĐ/283/QĐ-UB do UBND huyện Điện Bàn (*nay là thị xã Điện Bàn*) cấp ngày 06/05/2003. Do đó, cần buộc bà Trần Thị Ch trả lại số tiền 300.000.000 đồng cho ông Ph; đồng thời cũng buộc ông Ph trả lại cho bà Ch bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận.

[5] Tại phiên tòa giữa đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Ch và đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc Ph đã thống nhất thỏa thuận xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu như sau: Bà Trần Thị Ch trả lại cho ông Nguyễn Ngọc Ph số tiền

300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*) đã nhận theo hợp đồng vay tiền mà các bên đã được Văn phòng công chứng PS (nay là Văn phòng công chứng LV) công chứng số 04995, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/9/2019 và trả thêm số tiền 60.000.000 đồng tương ứng với số tiền lãi của hợp đồng này. Tổng cộng bà Ch trả cho ông Ph số tiền 360.000.000 đồng (*Ba trăm sáu chục triệu đồng*). Ông Nguyễn Ngọc Ph trả lại cho bà Trần Thị Ch bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V764288, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0324 QSDĐ/283/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Điện Bàn (*nay là thị xã Điện Bàn*) cấp ngày 06/05/2003. Hội đồng xét xử nhận định rằng, sự tự nguyện thỏa thuận giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa bà Ch và ông Ph là phù hợp pháp luật nên cần được ghi nhận.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá sản có liên quan đến hợp đồng mà các bên tranh chấp với chi phí là 6.000.000 đồng (*Sáu triệu đồng*). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ch được Hội đồng xét xử chấp nhận nên căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng Dân sự buộc bị đơn ông Nguyễn Ngọc Ph phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là 6.000.000 đồng. Số tiền này đã được nguyên đơn bà Trần Thị Ch tạm ứng nên buộc ông Nguyễn Ngọc Ph trả lại cho bà Trần Thị Ch.

[7] Về án phí: Bà Trần Thị Ch phải chịu án phí đối với phần nghĩa vụ về tài sản và bồi thường thiệt hại nhưng do bà Ch là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí. Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 và khoản 6 Điều 15, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 miễn án phí cho bà Trần Thị Ch.

Căn cứ Điều 147 Bộ luật dân sự; Điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 buộc ông Nguyễn Ngọc Ph phải chịu án phí 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 407, Điều 408, Điều 500, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95, Điều 167; Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ch. Tuyên bố “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” được ký kết giữa bà Trần Thị Ch và ông Nguyễn Ngọc Ph do Văn phòng công chứng PS công chứng (*nay là Văn phòng công*

chứng LV) số công chứng 04994, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/9/2019 là vô hiệu.

2. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu giữa bà Trần Thị Ch và ông Nguyễn Ngọc Ph như sau:

Bà Trần Thị Ch trả lại cho ông Nguyễn Ngọc Ph số tiền 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*) đã nhận theo hợp đồng vay tiền mà các bên đã ký kết, được Văn phòng công chứng PS (nay là Văn phòng công chứng LV) công chứng số 04995, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/9/2019 và trả thêm số tiền 60.000.000 đồng tương ứng với số tiền lãi của hợp đồng này. Tổng cộng bà Trần Thị Ch trả cho ông Nguyễn Ngọc Ph số tiền 360.000.000 đồng (*Ba trăm sáu chục triệu đồng*)

Ông Nguyễn Ngọc Ph trả lại cho bà Trần Thị Ch bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V764288, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0324 QSDĐ/283/QĐ-UB do UBND huyện Điện Bàn (*nay là thị xã Điện Bàn*) cấp ngày 06/05/2003

3. Về chi phí Thẩm định, định giá: Buộc ông Nguyễn Ngọc Ph phải trả lại cho bà Trần Thị Ch số tiền 6.000.000 đồng (*Sáu triệu đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản mà bà Trần Thị Ch đã thanh toán.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả những khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí Dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị Ch được miễn án phí.

- Ông Nguyễn Ngọc Ph phải chịu án phí 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (28/9/2021).

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND thành phố Hội An;
- Chi cục THADS thành phố Hội An;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Nguyễn Công Bá

