

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GIA LÂM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 32/2021/DS-ST

Ngày: 15/03/2021

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIA LÂM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Trần Hồng Quang

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Quang Hiến

Ông Lương Văn Thoại

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Tiến Đạt - Thư ký Toà án nhân dân huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Ông Lưu Văn A- Kiểm sát viên.

Ngày 15/03/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm xét xử công khai sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 55/2020/TLST-DS ngày 07 tháng 5 năm 2020 về việc: “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2021/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 01 năm 2021 giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông DVT, sinh năm 1978 và bà KTH, sinh năm 1979; địa chỉ: Thôn Trung Quan, xã Văn Đức, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội. “Có mặt”.

- *Bị đơn:* Bà BTL; sinh năm 1979; địa chỉ: Thôn Thủy Lợi 2, xã Tân Minh, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội. “Vắng mặt”.

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

1. Văn phòng công chứng Mỹ Đình; địa chỉ: Số 69, ngõ 21 Lê Thúc Thọ, Mỹ Đình, Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Thanh Hải, chức vụ: Trưởng Văn phòng. “Vắng mặt”;

2. Anh DTK, sinh năm 2001; địa chỉ: Thôn Trung Quan, xã Văn Đức, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội. “ Vắng mặt”.

3. Anh DHL, sinh năm 2012; địa chỉ: Thôn Trung Quan, xã Văn Đức, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội. “ Vắng mặt”.

Người đại diện theo ủy quyền của bà KTH, anh DTK, anh Long là ông DVT(văn bản ủy quyền ngày 27/6/2020).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án nguyên đơn là ông DVT(đại diện theo ủy quyền của bà KTH, anh DTK, anh Long) trình bày:

Ngày 20/4/2011 ông DVT và vợ là KTH có vay của bà BTL, địa chỉ: Thủy Lợi 2, xã Tân Minh, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội số tiền 150.000.000đ. Hai bên viết biên bản cam kết ông DVT bà KTH vay của bà BTL 150.000.000đ, lãi suất theo lãi xuất Ngân hàng theo từng thời gian áp dụng của nhà nước. Thời hạn vay là 01 năm, lãi trả hàng tháng, gốc trả cuối kỳ. Nếu trong khoảng thời gian 06 tháng trở lên, gia đình có nhu cầu phát sinh gia hạn thêm, vay thêm số tiền, trả toàn bộ khoản vay để hủy công chứng chuyển sang tên lại chính chủ cho ông DVT và bà KTH. Trong thời gian gia đình ông DVT vay tiền bà BTL. Sổ đỏ đã ký công chứng sang tên bà BTL tuyệt đối không được xâm phạm, chiếm đoạt tài sản ảnh hưởng đến sinh hoạt, cuộc sống và kinh tế của gia đình ông DVT. Nếu không có vấn đề gì phát sinh, đúng kỳ hạn 01 năm kể từ ngày nhận đủ số tiền ông DVT thanh toán đủ cho bà BTL, sổ đỏ đã công chứng phải trả lại cho ông DVT như đã thỏa thuận. Ngày 18/4/2011 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng tại Văn phòng Công chứng Mỹ Đình số công chứng 04111127CNQSĐĐ; quyển số: 03 ngày 18/4/2011. Thửa đất số 19(1), tờ bản đồ số 16, diện tích 167m² ở thôn Trung Quan, xã Văn Đức, Gia Lâm, Hà Nội, mục đích để làm tin cho cam kết vay tiền ngày 20/4/2011. Tại Giấy nhận tiền ngày 05/5/2012 thì bà BTL ghi: Nhận của bà KTH 130.000.000đ trả tiền gốc của số tiền vay 150.000.000đ. Còn lại 20.000.000đ trong thời gian chờ sang tên sổ đỏ chính chủ lại cho bà KTH là 90 ngày, tức từ nay chậm nhất là 30/8/2012 sẽ giao trả sổ đỏ gốc chính chủ cho chị Hoàn và anh Truyền. Do lo ngại bà BTL chuyển nhượng mảnh đất trên cho người khác nên ông bà Truyền Hoàn làm đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu ngừng giao dịch và làm đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bà BTL phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà Truyền Hoàn.

Bị đơn bà BTL trình bày: Bà BTL biết vợ chồng anh Truyền thông qua chị Phạm Thùy Linh, sinh năm 1978 ở Xuân Quan, Văn Giang, Hưng Yên. Bà BTL với chị Linh là bạn bè. Chị Linh giới thiệu có tiền cho vay nếu họ không có tiền trả thì mua lại đất. Khoảng tháng 4/2011 bà BTL cho vợ chồng anh Truyền vay số tiền 150.000.000đ, thời hạn vay 01 năm, lãi suất theo lãi suất Ngân hàng. Nếu

trong khoảng thời gian 06 tháng trở lên gia đình có nhu cầu phát sinh gia hạn thêm, vay thêm số tiền, trả toàn bộ khoản vay để hủy công chứng, chuyển sang tên lại chính chủ cho ông DVT và bà KTH. Giấy nhận tiền và giấy cam kết bà BTL thừa nhận đúng chữ ký của bà. Bà BTL đề nghị tách việc vay tiền giữa bà BTL với vợ chồng Truyền Hoàn để giải quyết trong vụ án khác. Bà BTL có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông bà Truyền Hoàn tại Văn phòng Công chứng Mỹ Đình. Mục đích ký hợp đồng này là bảo đảm cho khoản vay tiền 150.000.000đ của vợ chồng ông DVT chứ không phải thực sự là chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo cam kết ngày 20/4/2011 giữa bà với vợ chồng ông DVT. Lúc ký hợp đồng có vợ chồng ông DVT, công chứng viên bà BTL. Văn phòng Công chứng Mỹ Đình không công chứng việc giao nhận tiền, bà BTL không nhớ có giấy tờ về việc giao nhận tiền hay không. Sau khi công chứng xong đã đến Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gia Lâm làm thủ tục điều chỉnh tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà BTL đã lấy giấy chứng nhận và hiện nay không biết để ở đâu. Bà BTL đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Văn phòng Công chứng Mỹ Đình) trình bày: Trên cơ sở hồ sơ lưu trữ: Khẳng định rằng việc lập hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn đúng trình tự, quy định của pháp luật, đúng chức năng, nhiệm vụ mà pháp luật giao cho Văn phòng Công chứng. Do vậy, việc khởi kiện là do ý chí của từng bên, không liên quan đến Công chứng viên chứng nhận trong hợp đồng. Vì điều kiện công việc Văn phòng Công chứng Mỹ Đình xin không tham gia tất cả các giai đoạn của vụ án, đề nghị Tòa án xem xét chứng cứ, tài liệu mà Văn phòng cung cấp.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gia Lâm tại phiên tòa: Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, nguyên đơn chấp hành quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn không chấp hành; về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; về án phí: Đương sự không phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được xác định đây là vụ án dân sự về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Văn Đức, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội nên Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm,

Thành phố Hà Nội thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn vắng mặt lần hai tại phiên tòa nên căn cứ vào điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt.

[2]. Về nội dung vụ án:

Căn cứ lời khai của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thì:

Ngày 18/4/2011 ông DVT và bà KTH có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 19(1), tờ bản đồ số 16, diện tích 167m² ở thôn Trung Quan, xã Văn Đức, Gia Lâm, Hà Nội với giá: 200.000.000 đồng cho bà BTL, hợp đồng này được công chứng tại Văn phòng Công chứng Mỹ Đình, Phú Mỹ - Mỹ Đình, Từ Liêm - Hà Nội. Bà BTL làm thủ tục đăng ký đất đai mang tên mình ngày 07/5/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Gia Lâm.

Xét về hình thức thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông DVT và KTH với bà BTL có công chứng theo đúng quy định của pháp luật, đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, căn cứ Điều 124, 697, 701 Bộ luật dân sự năm 2005 thì Hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

Xét về bản chất nội dung của hợp đồng trên thì lại không có thực bởi vì:

Khi chuyển nhượng thì ngoài đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất thì giá cả chuyển nhượng cũng là bắt buộc, nhưng theo lời khai của ông DVT và BTL thì khi ký hợp đồng không có việc giao tiền, còn bà BTL thì không nhớ có hay không việc giao tiền và cũng không nhớ có biên nhận hay không, còn công chứng viên xác nhận: Việc giao và nhận tiền chuyển quyền sử dụng đất theo phương thức và thời hạn do hai bên tự thỏa thuận và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật. Công chứng viên ký tên dưới đây không phải chịu trách nhiệm về việc này. Như vậy, là không có việc giao nhận tiền. Mặt khác, trên thực tế bà BTL không nhận bàn giao đất, không xem đất; nhà và đất vẫn do vợ chồng ông bà Truyền Hoàn quản lý, sử dụng;

Theo lời khai của hai bên thì đều thừa nhận hợp đồng trên đều không có thật có nghĩa là hợp đồng giả tạo, hai bên ký với nhau để ngấm hiểu là nếu bên chuyển nhượng không trả số tiền vay 150.000.000 đồng thì bà BTL đương nhiên đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ngược lại nếu ông DVT trả bà BTL số tiền 150.000.000 đồng cho bà BTL thì bà BTL phải trả lại số cho ông bà Truyền Hoàn. Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo. Nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông bà Truyền Hoàn là có căn cứ pháp luật.

Bà BTL yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng này, tuy nhiên do hợp đồng trên không có thật nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên và bà BTL cũng không chứng minh được thiệt hại thực tế nên không có căn cứ để

xem xét theo quy định Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay bà BTL đang giữ do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị hủy nên bà BTL phải trả lại cho ông bà Truyền Hoàn.

Vì vậy, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bà BTL phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà Truyền Hoàn là có căn cứ pháp luật.

Đối với giấy cam kết ngày 20/4/2011 có nội dung vay tiền, cộng lãi suất được coi là hợp đồng vay tài sản phù hợp quy định Điều 471 Bộ luật dân sự năm 2005. Quá trình thực hiện hợp đồng bên vay đã trả 130.000.000 đồng gốc. Hợp đồng này đang có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, do các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng vay tiền nên Tòa án không phải giải quyết.

[3]. Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật vì đều chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ điều 124, 129, 137 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông DVT và bà KTH.

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông DVT và bà KTH với bà BTL; số công chứng 04111127CNQSDĐ; quyển số: 03 ngày 18/4/2011, tại Văn phòng Công chứng Mỹ Đình. Thửa đất số 19(1); tờ bản đồ số 16; diện tích 167m²; địa chỉ: Thôn Trung Quan, xã Văn Đức, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội;

Buộc bà BTL phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 0410; Số Quyết định: 1380/QĐ – UB; MS: 101190832 ngày 10/12/2007 của UBND huyện Gia Lâm cấp cho ông DVT và bà KTH.

Ông DVT và bà KTH có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký lại quyền sử dụng đất theo các quy định về pháp luật đất đai.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà BTL về việc: Giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà Truyền Hoàn với bà BTL vô hiệu.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc ngày niêm yết Bản án.

4. Án phí: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại ông DVT300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0005185 ngày 05/5/2020 của Chi cục Thi hành án huyện Gia Lâm; hoàn trả lại bà KTH 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0005186 ngày 05/5/2020 của Chi cục Thi hành án huyện Gia Lâm.

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 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND huyện Gia Lâm;
- Chi cục THADS huyện Gia Lâm;
- TAND TP. Hà Nội;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP.

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

Trần Hồng Quang