
Bản án số: 147 /2022/DS-ST
Ngày: 21/9/2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Liên; bà Nguyễn Thị Thanh Hà

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền – Thẩm
tra viên Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Mai Kiểm sát viên.

Ngày 21/9/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ xét xử sơ
thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 113/2022/TLST- DS, ngày 13 tháng 7 năm
2022 về việc “**Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**” theo
Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 62/2022/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm
2022 và Quyết định hoãn phiên tòa sốngày 14/9/2022, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1949.

Địa chỉ: Thôn TVN, xã TV, Chương Mỹ, Hà Nội.

2. Bị đơn:

1. Anh Nguyễn Đức Q, sinh năm 1986;

2. Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: Đội x, thôn TL, xã TP, Chương Mỹ, Hà Nội.

Chị D ủy quyền cho anh Q theo Giấy ủy quyền công chứng ngày 29/8/2022)

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Do ông Nguyễn Viết B – chồng
bà T đã chết ngày 24/6/2019)**

3.1. Anh Nguyễn Viết K, sinh năm 1970 (con trai ông B – bà T)

3.2. Anh Nguyễn Viết K1, sinh năm 1974 (con trai ông B – bà T)

Cùng địa chỉ: Thôn TVN, xã TV, Chương Mỹ, Hà Nội.

3.3. Chị Nguyễn Thị K2, sinh năm 1981 (con gái ông B - bà T)

Địa chỉ: Số 1x, ngách 3x AD, phường YP, quận TH, thành phố Hà Nội.

Bà T, anh K, anh K1, chị K2 ủy quyền cho ông Bùi Văn D1, sinh năm 1976 (địa chỉ: Số 1x, ngách 3x AD, phường YP, quận TH, thành phố Hà Nội) theo Giấy ủy quyền ngày 26/7/2022.

3.4. Văn phòng công chứng DH. Địa chỉ: Trụ sở: Số x, khu HS, thị trấn CS, Chương Mỹ, Hà Nội.

Nay là Văn phòng công chứng DK. Địa chỉ: Tầng x Tòa nhà Câu lạc bộ sân Golf LB, khu Trung đoàn 9x, phường PĐ, quận LB, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Hà Thị P – Trưởng Văn phòng công chứng (có đơn xin giải quyết vắng mặt)

Có mặt: Ông D1;

Vắng mặt: Anh Q, bà P.

NHẬN THẤY:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 18/12/2020, Nguyên đơn – Bà Hoàng Thị T và ý kiến của người đại diện theo ủy quyền là anh Bùi Văn D1 trình bày:

Bà T và chồng là ông Nguyễn Viết B có tài sản chung là thửa đất số 349, tờ bản đồ số 02, tại thôn TV, xã TV, huyện Chương Mỹ, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt và viết tắt là GCNQSDĐ) số BB 367592; Số vào sổ cấp GCN: 00007 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 04/08/2010, đứng tên chủ sử dụng đất ông Đặng Đình L và bà Nguyễn Thị T1 và đã được điều chỉnh đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Viết B vào ngày 03/9/2014 (*sau đây gọi tắt là thửa đất số 349*).

Vào đầu tháng 11/2018, con trai của bà T, ông B là anh Nguyễn Viết K đã nhờ ông bà cho mượn GCNQSDĐ của thửa đất số 349, để anh K thế chấp cho vợ chồng anh Nguyễn Đức Q, chị Nguyễn Thị D, dùng để bảo đảm làm tin cho anh K vay tiền anh Q số tiền là **150.000.000** (một trăm năm mươi triệu đồng) lấy vốn kinh doanh, khi nào anh K trả tiền xong anh Q thì sẽ trả lại ông bà GCNQSDĐ và ông B bà T đã đồng ý.

Ngày 14/11/2018, anh Q đã đến nhà ông B, bà T để lấy GCNQSDĐ. Tuy nhiên, anh Q nói để anh Q cho anh K vay tiền thì ông B, bà T phải làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng với vợ chồng anh Q, khi nào anh K trả xong cho anh Q số tiền vay thì vợ chồng anh Q và ông B, bà T sẽ

hủy bỏ ngay hợp đồng này tại Văn phòng công chứng và giao trả lại GCNQSDĐ. Vì tin tưởng anh Q nói đúng sự thật và cũng do ông B, bà T không hiểu biết pháp luật nên đã đồng ý với đề nghị của anh Q. Cùng ngày, ông B, bà T và anh Q đã ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể là: *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 3040/2018/CNQSDĐ, quyển số 07 VP/CC-SCC/HĐGD, ngày 14/11/2018 tại Văn phòng công chứng DH”*. Và theo yêu cầu của anh Q, ông B, bà T đã giao bản gốc GCNQSDĐ của thửa đất số 349 cho anh Q cầm giữ. Tại hợp đồng này có chữ ký của chị Nguyễn Thị D nhưng hôm đó chị D không có mặt và không ký trước mặt ông B, bà T.

Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, ông B, bà T vẫn sử dụng ngôi nhà trên thửa đất bình thường đến nay. Từ trước, trong và sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng với anh Q, vợ chồng ông B, bà T không hề có bất cứ khoản vay mượn cũng như bất cứ nghĩa vụ nào với anh Q và cũng không nhận của anh Q một đồng nào từ Hợp đồng chuyển nhượng này.

Khoảng cuối năm 2020, có một số người đến nhà ông B, bà T hỏi về việc ngôi nhà này đang được anh Q rao bán. Gia đình bà T đã kiểm tra thì anh Q cũng xác nhận là đang rao bán mảnh đất và căn nhà trên mảnh đất này. Trước đó, bà T đã hỏi anh K về việc vay mượn thì anh K nói đã trả anh Q một phần tiền gốc, trong thời gian vay, đã nhiều lần đề nghị anh Q để trả nốt gốc nhưng anh Q không đồng ý vì đang tranh chấp nhau về khoản tiền lãi. Do vậy, gia đình bà T đã nhiều lần yêu cầu anh Q để bà T đứng ra trả nốt số tiền gốc của anh K và cùng nhau đến Văn phòng công chứng DH làm thủ tục hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và giao trả lại GCNQSDĐ như cam kết ban đầu, nhưng anh Q đã không đồng ý trả lại và nói là đã sang tên trước bạ và đang rao bán. Anh Q chỉ đồng ý hủy hợp đồng công chứng với điều kiện gia đình bà T trả nốt khoản gốc và lãi mà anh K vay cao gấp nhiều lần khoản gốc vay ban đầu.

Bà T cho rằng việc vợ chồng bà cho anh K mượn bìa đỏ để thế chấp cho vợ chồng anh Q vay tiền nhưng lại lập thành hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 3040/2018/CNQSDĐ, quyển số 07 VP/CC-SCC/HĐGD, ngày 14/11/2018, là giao dịch chuyển nhượng giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền và thỏa thuận không đúng với quy định của pháp luật vì mục đích của cả 2 bên tham gia giao kết đều không phải là chuyển nhượng thực sự mà chỉ là bảo đảm cho việc vay mượn tiền của anh K đối với anh Q.

Ngày 24/6/2019, ông Nguyễn Viết B đã chết. Hàng thừa kế thứ nhất của ông B gồm có: Bà T, anh Nguyễn Viết K, anh Nguyễn Viết K1, chị Nguyễn Thị K2, ngoài ra không còn ai khác.

Nay bà T đề nghị Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3040/2018/CNQSDĐ, quyền số 07 VP/CC-SCC/HĐGD, ngày 14/11/2018 được Văn phòng công chứng DH công chứng” vô hiệu.

- Buộc anh Nguyễn Đức Q và chị Nguyễn Thị D giao trả lại cho bà bản gốc “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 367592; Sổ vào sổ cấp GCN: 00007 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 04/08/2010, đứng tên chủ sử dụng đất ông Đặng Đình L và bà Nguyễn Thị T1 và đã được đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Viết B”.

Trường hợp anh Q đồng ý đi làm thủ hủy hợp đồng công chứng thì gia đình sẽ thanh toán trả anh Q, chị D tổng số tiền vay là 150.000.000 đồng và rút đơn khởi kiện.

Bị đơn – anh Nguyễn Đức Q và chị Nguyễn Thị D (ủy quyền cho anh Q) trình bày: Do mối quan hệ làm ăn kinh tế nên anh có quen biết anh Nguyễn Viết K1 – con trai của bà Hoàng Thị T. Vào khoảng tháng 10 năm 2018, anh K hỏi vay anh 150.000.000 đồng, lúc đó anh không đồng ý, nên anh K nói sẽ về thống nhất với gia đình sẽ bán cho tôi mảnh đất và hẹn 01 năm sau sẽ mua lại, sau đó gia đình anh K đồng ý thỏa thuận trên và anh đã đồng ý. Do vậy, ngày 14/11/2018 vợ chồng anh và vợ chồng bà Hoàng Thị T – ông Nguyễn Viết B ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 3040/2018/CNQSDĐ, quyền số 07 VP/CC-SCC/HĐGD. Đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 349, tờ bản đồ số 02, thôn TV, xã TV, huyện Chương Mỹ, Hà Nội theo GCNQSDĐ số BB 367592, sổ vào sổ cấp GCN: 00007 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 04/8/2010 cho ông Đặng Đình L, bà Nguyễn Thị T1 và đã được điều chỉnh đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Viết B vào ngày 03/9/2014.

Cùng ngày công chứng, anh đã bàn giao cho anh K 150.000.000 đồng, có sự chứng kiến của nhân viên Văn phòng công chứng nhưng đến nay anh không còn nhớ tên; ngoài ra còn có bà Phạm Thị T2 – SN 1964 hiện đang ở số nhà 4x – khu BS – thị trấn CS – Chương Mỹ - Hà Nội ở đó chứng kiến.

Về thủ tục ký công chứng, anh ủy quyền cho Văn phòng công chứng DH đến tận nhà anh K để bố mẹ anh K ký hợp đồng chuyển nhượng, làm thủ tục sang nhượng cho anh thửa đất trên; gia đình anh K ký xong thì mang đến cho anh ký.

Tuy nhiên, sau một năm theo thỏa thuận thì anh K cũng không đến gặp anh để hỏi mua lại đất. Thửa đất cũng chưa làm thủ tục đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ để sang tên cho anh.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà T, anh không chấp nhận. Anh đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 14/11/2018 giữa vợ chồng anh với vợ chồng ông B, bà T. Theo anh, Hợp đồng chuyển nhượng này có đầy đủ giá trị pháp lý và hiệu lực pháp luật. Việc mua bán là tự nguyện, có thật. Bản thân anh không có mặt tại buổi ký công chứng trên thì không thể nói rằng anh hay anh đã nhờ dân xã hội để ép buộc bố mẹ anh K phải ký chuyển nhượng đất cho anh. Văn phòng công chứng đã làm công khai theo quy định của Luật công chứng, phải kiểm tra đúng con người bà T, ông B thì mới cho ký vào Hợp đồng chuyển nhượng đó. Mặt khác bà T, ông B đồng ý bán đất cho anh thì mới ký vào Hợp đồng chuyển nhượng đất đó.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Nguyễn Viết K1 trình bày tại Bản tự khai:

Vào đầu tháng 11/2018, do anh có nhu cầu cần thêm vốn để đầu tư sản kinh doanh và cũng là chỗ anh em quen biết, chơi với nhau từ lâu nên anh đã hỏi vay anh Nguyễn Đức Q số tiền là 150.000.000 đồng. Để làm tin, anh sẽ thế chấp cho anh Q số tiền vay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 367592; Số vào sổ cấp GCN: 00007 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 04/08/2010, thuộc quyền sử dụng của bố mẹ anh (ông Nguyễn Viết B và bà Hoàng Thị T), khi nào anh Q cần lấy lại tiền thì anh sẽ thu xếp để trả và anh Q trả lại Bìa đỏ, anh Q đã đồng ý với yêu cầu của anh. Tuy nhiên, anh Q yêu cầu việc thế chấp Bìa đỏ cho khoản nợ của anh sẽ làm bằng hình thức công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi nào anh trả xong tiền vay cho anh Q thì hai bên sẽ cùng nhau ra Văn phòng công chứng hủy bỏ hợp đồng này. Vì tin tưởng anh Q, anh và bố mẹ anh đã đồng ý với yêu cầu này của anh Q.

Ngày 14/11/2018, bố mẹ anh và anh Q làm thủ tục thế chấp cho khoản nợ của anh bằng hợp đồng chuyển nhượng có công chứng của Văn phòng công chứng DH tại nhà anh. Khi ký, anh Q không giao cho bố mẹ anh bất cứ khoản tiền nào. Sau đó, anh, anh Q cùng về địa điểm Văn phòng công chứng DH tại thị trấn CS và

anh Q đã cho anh vay số tiền 150.000.000 đồng, có giấy xác nhận việc vay mượn do chính anh viết và anh Q ký, lăn tay xác nhận; đồng thời, anh cũng giao Bìa đỏ gốc cho anh Q.

Sau khi vay tiền của anh Q, anh đã trả nợ cho anh Q được một phần nợ đều bằng hình thức nộp tiền vào tài khoản của anh Q. Đến cuối năm 2019, anh đã thu xếp được đủ số tiền để trả hết nợ cho anh Q, thì anh Q đã yêu cầu phải tính lãi là 06%/01 tháng/thời gian vay thì mới chấp nhận đến Văn phòng công chứng để hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại Bìa đỏ. Anh chỉ đồng ý trả lãi cho anh Q với mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước, anh Q cũng không đồng ý nên vụ việc mới kéo dài đến nay.

Trước yêu cầu khởi kiện của mẹ anh – bà Hoàng Thị T, anh hoàn toàn đồng ý. Anh sẽ có trách nhiệm trả cho anh Q toàn bộ số tiền vay còn lại là 119.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Nguyễn Viết K, chị Nguyễn Thị K2 do anh Bùi Văn D đại diện trình bày: Ngày 24/6/2019, ông Nguyễn Viết B đã chết. Hàng thừa kế thứ nhất của ông B gồm có: Bà T, anh Nguyễn Viết K, anh Nguyễn Viết K1, chị Nguyễn Thị K2, ngoài ra không còn ai khác. Nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng công chứng DH, nay là Văn phòng công chứng DK, do ông Trần Quang S – công chứng viên Văn phòng trình bày: Ông là người trực tiếp chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 3040/2018/CNQSDĐ, quyển số 07 VP/CC-SCC/HĐGD, ngày 14/11/2018. Quy trình, thủ tục thực hiện công chứng Hợp đồng được thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định của Luật công chứng năm 2014. Ông đã giải thích rõ quyền, nghĩa vụ, hậu quả pháp lý của việc tham gia hợp đồng cho các bên và dự thảo Hợp đồng chuyển nhượng đã được các bên tự đọc và tự nguyện ký/điểm chỉ. Trước yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, Văn phòng công chứng đề nghị Tòa án giải quyết khách quan, đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các bên.

Người làm chứng – bà Phạm Thị T2 trình bày: Bà có chứng kiến sự việc như sau: Ngày, tháng, năm đến nay bà không nhớ cụ thể, nhưng cách đây khoảng 04 năm, anh K nhờ bà vay hộ tiền là 150 triệu đồng, bà đã hỏi nhiều chỗ và đến chỗ anh Q thì anh Q đồng ý cho vay tiền theo hình thức mua bán chuyển nhượng đất, anh K đồng ý nên số tiền 150 triệu đồng là tiền đặt cọc mua bán đất của gia đình anh K. Hợp đồng mua bán, đặt cọc chuyển nhượng đất được ra Văn phòng công

chứng số 6 – HS – thị trấn CS – Chương Mỹ ký gồm có: Bà, K1, Q. Sau khi ký xong, Q giao 150 triệu đồng cho K1 tại Văn phòng công chứng; hai bên không viết thêm giấy tờ nữa vì đã theo thỏa thuận Hợp đồng công chứng. Anh K và anh Q đã thỏa thuận khi nào anh K trả xong cho anh Q số tiền 150 triệu đồng thì hai bên sẽ lại ra Văn phòng công chứng thì sẽ hủy Hợp đồng công chứng và anh Q sẽ trả bìa đỏ cho anh K.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá cùng ngày 11/8/2022 đối với thửa đất số 349 như sau:

- Vị trí: Bắc giáp nhà ông G; Nam giáp ngõ đi chung; Đông giáp đường làng; Tây giáp ông T3. Địa chỉ thửa đất: Thôn TV, xã TV, Chương Mỹ, Hà Nội.

- Mục đích sử dụng đất: Theo GCNQSDĐ là đất trồng cây lâu năm. Tuy nhiên, theo đại diện thôn TV cung cấp, trên thực tế sử dụng thì từ xa xưa đã có nhà ở

- Diện tích đo thực tế $42,6\text{m}^2 \times 1.500.000 \text{ đồng}/1\text{m}^2 = 63.900.000 \text{ đồng}$.

- Tài sản trên đất hiện nay: 01 nhà 03 tầng do gia đình bà T xây dựng năm 2017. Trị giá: $5.428.000 \text{ đồng}/1\text{m}^2 \text{ sàn xây dựng} \times 42,6\text{m}^2 \times 03 \text{ tầng} \times 30\% = 208.109.000 \text{ đồng}$

Tại phiên tòa:

- Anh D1 – là người đại diện theo ủy quyền của bà T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Kha, anh K, chị Khuê trình bày: Trong thời gian hoãn phiên tòa, các bên đã thống nhất đưa ra phương án để giải quyết là: Hai bên làm thủ tục hủy hợp đồng công chứng thì gia đình bà T sẽ trả cho anh Q 200 triệu đồng, anh Q trả lại GCNQSDĐ, đồng thời bà T sẽ rút đơn khởi kiện. Hoặc đến phiên tòa, anh, anh Q, đại diện Văn phòng công chứng thỏa thuận Hợp đồng công chứng vô hiệu và gia đình gia đình bà T sẽ trả cho anh Q 200 triệu đồng, anh Q trả lại GCNQSDĐ và các bên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Tuy nhiên, tại phiên tòa thì anh Q và đại diện Văn phòng công chứng đều vắng mặt nên không thực hiện được 1 trong các phương án trên. Trường hợp, phiên tòa hôm nay anh Q vẫn có mặt thì sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật, phía gia đình bà T vẫn tự nguyện trả cho anh Q 200 triệu đồng và anh Q trả lại GCNQSDĐ. Do anh Q vắng mặt, bà T đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật. Phía anh K, thực tế đã trả cho anh Q được hơn 60 triệu, tuy nhiên hiện chỉ tìm được 05 bản chính giấy nộp tiền với tổng số tiền là 47.000.000 đồng, tự nguyện đề nghị

Hội đồng xét xử đối trừ vào tiền lãi phải trả cho anh Q, nếu thừa thì đối trừ vào nợ gốc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ phát biểu:

+ *Về việc tuân theo pháp luật về tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng qui định của pháp luật tố tụng dân sự, Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã chấp hành quyền và nghĩa vụ tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

+ *Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ công chứng ngày 14/11/2018 bị vô hiệu do giả tạo nhằm che dấu Hợp đồng anh K vay anh Q 150 triệu đồng. Đề nghị buộc anh K phải trả anh Q tiền gốc 150 triệu đồng và tiền lãi từ ngày vay đến ngày xét xử sơ thẩm; số tiền anh K đã trả đối trừ vào tiền lãi. Đề nghị anh Q, chị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; anh K phải chịu án phí trên số tiền phải trả nợ.

XÉT THẤY:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về thẩm quyền: Bà Hoàng Thị T có đơn khởi kiện đối với anh Nguyễn Đức Q, chị Nguyễn Thị D về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, nên đây là vụ án Dân sự về tranh chấp hợp đồng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn – anh Nguyễn Đức Q, chị Nguyễn Thị D có đăng ký hộ khẩu và cư trú tại xã TP, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội nên Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 14/11/2018, là ngày bà Hoàng Thị T đã xác lập giao dịch dân sự; ngày 12/01/2021, bà Hoàng Thị T khởi kiện đến Tòa án nhân dân đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng công chứng vô hiệu do giả tạo. Căn cứ khoản 3 Điều 132 Bộ luật dân sự 2015 thì thời hiệu yêu cầu của bà T không bị hạn chế.

[1.3]. Về áp dụng pháp luật nội dung: Sự kiện pháp lý xảy ra vào ngày 14/11/2018 vì vậy cần áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[1.4]. Về sự vắng mặt của Bị đơn và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Văn phòng công chứng: Xét thấy Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai đến phiên tòa, nhưng vẫn vắng mặt; còn đại diện Văn phòng công chứng có đơn xin giải quyết vắng mặt; Hội đồng xét xử căn cứ Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người này.

[2]. Về nội dung tranh chấp:

[2.1]. Về hình thức, nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ:

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 3040/2018/CNQSDĐ, quyền số 07 VP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/11/2018 tại Văn phòng Công chứng DH (nay là Văn phòng công chứng DK), giữa: Bên chuyển nhượng ông Nguyễn Viết B, bà Hoàng Thị T; Bên nhận chuyển nhượng anh Nguyễn Đức Q, chị Nguyễn Thị D; Đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 349; Giá trị chuyển nhượng là 10.000.000đồng (sau đây gọi tắt là Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ).

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã được công chứng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, các bên tham gia ký kết đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc.

Như vậy, về hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định tại điểm a, b khoản 1 và khoản 2 Điều 117; khoản 2 Điều 119 Bộ luật Dân sự 2015.

Về mục đích của Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ: Bà Hoàng Thị T và anh Nguyễn Viết K1 đều cho rằng mục đích ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 349 là để đảm bảo cho việc anh K vay 150.000.000đồng của anh Q, nên đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ **bị vô hiệu do che giấu Hợp đồng vay tiền giữa anh Nguyễn Viết K1 và anh Nguyễn Đức Q, thì thấy:**

Lời khai của anh Nguyễn Đức Q: *“Anh K hỏi vay của tôi 150.000.000 đồng, lúc đó tôi không đồng ý, nên anh K bảo sẽ về thống nhất với gia đình sẽ bán cho tôi mảnh đất trên và hẹn 01 năm sau sẽ mua lại và tôi đã đồng ý và tôi đã bàn giao cho anh K 150.000.000 đồng vào đúng ngày ký công chứng tại Văn phòng công chứng có sự chứng kiến của bà Phạm Thị T2..... Giá trị chuyển nhượng thửa đất là 150.000.000 đồng, nhưng tôi không có tài liệu chứng minh việc tôi với anh K hay với bố mẹ anh K (bà T, ông B) về việc thỏa thuận mua bán thửa đất có giá trị là 150.000.000 đồng.Trước, trong khi ký Hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng tôi không đến nhà bà T để tìm hiểu về hiện trạng thửa đất”.*

Lời khai của người làm chứng - bà Phạm Thị T2 “...anh Q đồng ý cho vay tiền theo hình thức mua bán chuyển nhượng đất, anh K đồng ý nên số tiền 150 triệu đồng là tiền đặt cọc mua bán đất của gia đình anh K. Sau khi ký xong thì Q giao 150 triệu đồng cho Khôi tại Văn phòng công chứng. Anh K và anh Q đã thỏa thuận khi nào anh K trả xong cho anh Q số tiền 150 triệu đồng thì hai bên sẽ lại ra Văn phòng công chứng hủy Hợp đồng công chứng và anh Q sẽ trả bìa đồ cho anh K” .

Xét thấy lời khai của anh Q, bà T2 thấy phù hợp với lời khai của anh K về thời gian, địa điểm và số tiền anh Q bàn giao cho anh K. Còn lý do bàn giao số tiền 150.000.000 đồng thì:

Anh Q cho rằng không phải vay mượn, mà để thanh toán giá trị chuyển nhượng thửa đất, nhưng lại không có tài liệu nào chứng minh việc các bên đã thỏa thuận mua bán thửa đất là 150.000.000 đồng, trong khi giá trị chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng là 10.000.000 đồng và thực tế trên đất có 01 nhà 03 tầng do gia đình bà T xây dựng năm 2017, được Hội đồng định giá tài sản xác định trị giá còn lại tại thời điểm định giá ngày 11/8/2022 là 208.109.000 đồng. Anh Q cho rằng mua đất của nhà bà T nhưng lại đồng ý mua trong thời hạn 01 năm và trong khi mua đất lại không biết đến hiện trạng, vị trí thửa đất như thế nào. Anh Q cũng thừa nhận trước, trong, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì không giao khoản tiền nào cho ông B/bà T, chỉ giao cho anh K 150.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng. Như vậy, lời khai của anh Q đều mâu thuẫn với thực tế.

Trong khi bà Phạm Thị T2 cũng xác nhận việc anh K vay của anh Q theo hình thức mua bán chuyển nhượng, khi nào anh K trả tiền xong cho anh Q thì hai bên làm thủ tục hủy hợp đồng công chứng. Lời khai này của bà T2 phù hợp với lời khai của anh K.

Lời khai của anh K là có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ anh K đã xuất trình tài liệu nộp tiền vào số tài khoản 45010006232777, tên NGUYEN DUC Q, ngân hàng BIDV là: ngày 17/12/2018 nộp 9.000.000 đồng, ngày 22/01/2019 nộp 9.000.000đồng, ngày 24/3/2019 nộp 7.000.000đồng, ngày 24/6/2019 nộp 9.000.000 đồng, ngày 03/8/2019 nộp 3.000.000đồng. Tổng 47.000.000 đồng.

Anh Q không xuất trình tài liệu nào chứng minh, giữa anh Q và anh K có mối quan hệ vay nợ khác ngoài quan hệ vay số tiền 150.000.000 đồng, nên số tiền 47.000.000 đồng được xác định là anh K trả nợ cho anh Q sau khi vay 150.000.000 đồng.

Trên cơ sở xem xét đánh giá toàn diện chứng cứ có đủ căn cứ kết luận: Lý do bà T, ông B đã ký Hợp đồng công chứng ngày 14/11/2018 chuyển nhượng thửa đất là để đảm bảo cho anh K vay của Q 150.000.000 đồng.

Như vậy, mục đích của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2018 giữa anh Nguyễn Đức Q, chị Nguyễn Thị D với ông Nguyễn Viết B, bà Hoàng Thị T là **giả tạo nhằm bảo đảm cho giao dịch thực chất là vay tài sản** ngày 14/11/2018 giữa bên vay là **anh Nguyễn Viết K1** và bên cho vay là **anh Nguyễn Đức Q** đã vi phạm điều cấm của luật. Tại Điều 124 Bộ luật dân sự 2015 quy định “*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan*”. Theo đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được số công chứng 3040/2018/CNQSDĐ, quyền số 07 VP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/11/2018 tại Văn phòng Công chứng DH, thành phố Hà Nội bị tuyên bố vô hiệu do giả tạo; giao dịch vay tài sản ngày 14/11/2018 giữa bên vay là **anh Nguyễn Viết K1** và bên cho vay là **anh Nguyễn Đức Q** có hiệu lực pháp luật.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về giao dịch dân sự bị vô hiệu thì các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây ra hợp đồng vô hiệu phải có trách nhiệm bồi thường.

Xác định thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu do giả tạo: Bên bán – bà T vẫn đang là người quản lý, sử dụng thửa đất số 349; bên mua – anh Q, chị D cũng không bàn giao cho bà T/ông B giá trị chuyển nhượng được ghi trong hợp đồng là số tiền số 10.000.000 đồng. Như vậy, thiệt hại chưa xảy ra nên các bên không phải bồi thường cho nhau, Hội đồng xét xử không xác định lỗi của các bên. Tuy nhiên, anh Q đang là người giữ bản chính GCNQSDĐ của thửa đất số 349 nên phải có trách nhiệm trả lại cho bà T và người thừa kế của ông Nguyễn Viết B là bà T, anh K, anh K1, chị K2.

Xét thỏa thuận vay nợ số tiền 150.000.000 đồng giữa anh Nguyễn Viết K1 và anh Nguyễn Đức Q:

- Về thời hạn vay: Anh Q cho rằng không phải là quan hệ vay nợ nên không chứng minh về hai bên thỏa thuận thời hạn vay. Còn anh K và Chị T đều khai thống nhất là khi nào anh K trả tiền cho anh Q xong thì lúc đó sẽ hủy hợp đồng công chứng. Như vậy, có căn cứ xác định hợp đồng vay nợ giữa anh K và anh Q là không kỳ hạn.

Tại khoản 2 Điều 469 Bộ luật dân sự 2015 quy định: *“Đối với Hợp đồng vay không kỳ hạn và có lãi thì bên cho vay có quyền đòi lại tài sản bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên vay một thời gian hợp lý và được trả lãi đến thời điểm nhận tài sản, còn bên vay cũng có quyền trả lại tài sản bất kỳ lúc nào và chỉ phải trả lãi cho đến thời điểm trả nợ, nhưng cũng phải báo trước cho bên cho vay một thời gian hợp lý”*.

- Về lãi suất vay: Anh Q cho rằng không phải là quan hệ vay nợ nên không chứng minh về hai bên thỏa thuận lãi suất vay. Chị T – người làm chứng cũng khai về việc các bên thỏa thuận về lãi suất vì cho rằng anh K vay tiền của anh Q theo hình thức mua bán chuyển nhượng đất, nên số tiền 150 triệu đồng là tiền đặt cọc mua bán đất. Anh K cho rằng các bên có thỏa thuận về lãi suất, nhưng không xuất trình tài liệu chứng minh thỏa thuận về mức lãi suất. Như vậy, có căn cứ kết luận các bên có thỏa thuận về mức lãi suất, nhưng các bên đều không xuất trình tài liệu chứng minh thỏa thuận về mức lãi suất.

Tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 quy định: *“Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc trả lãi, nhưng không xác định rõ lãi suất và có tranh chấp về lãi suất thì lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều này tại thời điểm trả nợ”* (Khoản 1 Điều 468: Trường hợp các bên có thỏa thuận lãi suất thì lãi suất thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay.

Căn cứ quy định trên, buộc anh K phải trả cho anh Q nợ gốc, lãi từ thời điểm vay đến thời điểm xét xử sơ thẩm. Số tiền 47.000.000 đồng anh K đã trả, anh K tự nguyện đề nghị được đối trừ vào tiền lãi nên Hội đồng xét xử chấp nhận, do vậy:

+ Tiền gốc phải trả: **150.000.000 đồng**;

+ Tiền lãi phải trả:

$[150.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} (20\%/\text{năm} : 2) \times 46 \text{ tháng } 07 \text{ ngày}] - 47.000.000 \text{ đồng} = 57.561.000 - 47.000.000 = \mathbf{10.561.000 \text{ đồng}}$.

Tổng cộng phải trả là: 160.561.000 đồng.

[3]. Về án phí:

- Yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn – bà T đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Bà T đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí do là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí, nên không phải hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí.

- Bị đơn – anh Q, chị D đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng không được chấp nhận, nên phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, mỗi người là 300.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Anh Nguyễn Viết K1 phải chịu án phí dân sự trên nghĩa vụ thanh toán ($160.561.000 \text{ đồng} \times 5\%$) là **8.028.000 đồng** **Vì các lẽ trên,**

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 132; Điều 131, 147; 243, 245, Điều 271; Điều 273; khoản 2 Điều 482 Bộ luật tố tụng dân 2015;

Căn cứ các Điều 117, Điều 122, Điều 124, Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 357, Điều 463, Điều 466, khoản 2 Điều 468, khoản 2 Điều 469 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 178 Luật thi hành án dân sự năm 2014;

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1/Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị T.

2/ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 3040/2018/CNQSDĐ, quyền số 07 VP/CC-SCC/HĐGD, ngày 14/11/2018 do Văn phòng Công chứng DH, nay là Văn phòng công chứng DK, Thành phố Hà Nội công chứng, giữa: Bên chuyển nhượng ông Nguyễn Viết B, bà Hoàng Thị T; Bên nhận chuyển nhượng anh Nguyễn Đức Q, chị Nguyễn Thị D; Đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 349, tờ bản đồ số 02, thôn TV Trong, xã TV, huyện Chương Mỹ, Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 367592, số vào sổ cấp GCN: 00007 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 04/8/2010 cho ông Đặng Đình

L, bà Nguyễn Thị T1 và đã được điều chỉnh đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Viết B ngày 03/9/2014, **bị vô hiệu do giả tạo.**

3. Buộc anh Nguyễn Đức Q, chị Nguyễn Thị D phải trả lại cho bà Hoàng Thị T, anh Nguyễn Viết K, anh Nguyễn Viết K1, chị Nguyễn Thị K2: Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 367592, sổ vào sổ cấp GCN: 00007 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 04/8/2010 cho ông Đặng Đình L, bà Nguyễn Thị T1 và đã được điều chỉnh đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Viết B ngày 03/9/2014.

Trường hợp anh Nguyễn Đức Q, chị Nguyễn Thị D không giao hoặc không thể giao lại được thì Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện theo quy định tại Điều 178 Luật thi hành án dân sự năm 2014 và Nghị định số 62/2015/NĐ- CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật thi hành án dân sự.

4. Xác định thỏa thuận vay tiền ngày 14/11/2018 giữa bên cho vay là anh Nguyễn Đức Q với bên vay là anh Nguyễn Viết K1 là giao dịch dân sự có hiệu lực pháp luật.

Buộc anh Nguyễn Viết K1 phải có nghĩa vụ trả nợ cho vợ chồng anh Nguyễn Đức Q, chị Nguyễn Thị D số tiền gốc 150.000.000 đồng và tiền lãi 10.561.000đồng. Tổng cộng là: 160.561.000 đồng.

Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án), hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các 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.

5. Về án phí:

- Anh Nguyễn Đức Q, chị Nguyễn Thị D, mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm **300.000đồng**.

- Anh Nguyễn Viết K1 phải nộp án phí dân sự có giá ngạch là **8.028.000 đồng**.

Án xử sơ thẩm, Nguyên đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong thời

hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a, 7b 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:

- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện Chương Mỹ;
- Chi cục THADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP;

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

Nguyễn Thị Tuyết Mai