

Bản án số: 42/2022/DS – ST  
Ngày: 30 – 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 LONG ĐIỀN, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thị Bình

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Ngô Thị Tuyết Linh
2. Ông Phạm Hồng Sơn

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Quốc Tín – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Điền.

**- Đại diện Viện kiểm sát huyện Long Điền tham gia phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Huyền – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 71/2022/TLST – DS ngày 24 tháng 6 năm 2022. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2022/QĐXXST – DS ngày 15/9/2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Địa chỉ: đường Đ, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lại Quyết T, sinh năm 1981 (có mặt)

Địa chỉ: Đường Đ, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

**- Bị đơn:** Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1958 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 3, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Văn phòng công chứng L.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Đ- Trưởng văn phòng.  
(vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 18 đường T, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Tại Đơn khởi kiện, Bản tự khai và quá trình tố tụng, đại diện nguyên đơn ông Lại Quyết T trình bày:**

Bà Nguyễn Thị D và bà Trần Thị Đ có mối quan hệ làm ăn chung, bà D có vay của bà Trần Thị Đ số tiền 742.250.000 đồng. Để đảm bảo các khoản vay ngày

13/09/2012, bà D có đưa cho bà Đ giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ra Văn phòng công chứng ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ, cụ thể:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị D và bà Trần Thị Đ công chứng số 800, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/9/2012 đối với giấy CNQSD đất số AĐ 728198 mang tên Nguyễn Thị D do UBND huyện L cấp ngày 23/8/2006 có diện tích là 595m<sup>2</sup> thuộc thửa số 89, tờ bản đồ 23 tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị D và bà Trần Thị Đ công chứng số 237, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 15/4/2013 tại Văn phòng công chứng L đối với Giấy CNQSD đất số X 304350 mang tên Nguyễn Thị D do UBND huyện L cấp ngày 30/6/2003 có diện tích là 514,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 353, 354, tờ bản đồ 12 tọa lạc tại thị trấn Lo, huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để đảm bảo khoản vay của bà D. Các bên không giao nhận đất, không đăng ký biến động sang tên bà Đ. Bà D vẫn là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý, sử dụng đất từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay.

Ngày 21/01/2020, bà D đã trả đầy đủ khoản nợ 742.250.000 đồng cho bà Đ (có giấy xóa nợ) và bà Đ trả lại hai giấy CNQSD đất trên cho bà D.

Bà D thừa nhận do có nhiều quan hệ làm ăn với bà Đ nên bà D không nhớ đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 237, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/4/2013 tại Văn phòng công chứng L đối với Giấy CNQSD đất số X 304350.

Nay do bà Đ chỉ đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 800, quyền số 01TP/CC. SCC/HĐGD ngày 13/9/2012 tại Văn phòng công chứng L đối với giấy CNQSD đất số AĐ 728198 mà không đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 237, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/4/2013 tại Văn phòng công chứng L đối với Giấy CNQSD đất số X 304350, làm ảnh hưởng tới quyền lợi hợp pháp của bà D nên bà D khởi kiện yêu cầu tuyên Tòa án hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị D và bà Trần Thị Đ công chứng số 800, quyền số 01TP/CCSCCHĐGD ngày 13/9/2012 tại Văn phòng công chứng L.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị D và bà Trần Thị Đ công chứng số 237, quyền số 01 TP/CCSCC HĐGD ký ngày 15/4/2013 tại Văn phòng công chứng L.

***Tại bản tự khai và quá trình tố tụng, bị đơn bà Trần Thị Đ trình bày:***

Năm 2012 và năm 2013 bà Đ cho bà D vay số tiền 742.250.000 đồng vào hai lần, không nhớ cụ thể ngày tháng vay. Để đảm bảo khoản vay trên thì bà D có thể chấp cho bà Đ 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 728198 và X

304350. Đồng thời bà D ra Phòng công chứng L ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Đ cụ thể:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị D và bà Trần Thị Đ công chứng số 800, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/9/2012 đối với giấy CNQSD đất số AD 728198 mang tên Nguyễn Thị D do UBND huyện L cấp ngày 23/8/2006 có diện tích là 595m<sup>2</sup> thuộc thửa số 89, tờ bản đồ 23 tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị D và bà Trần Thị Đ công chứng số 237, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 15/4/2013 tại Văn phòng công chứng L đối với Giấy CNQSD đất số X 304350 mang tên Nguyễn Thị D do UBND huyện L cấp ngày 30/6/2003 có diện tích là 514,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 353, 354, tờ bản đồ 12 tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Việc ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là để đảm bảo khoản vay của bà D. Các bên không giao nhận đất, không đăng ký biến động sang tên bà Đ. Bà D vẫn là người quản lý, sử dụng đất từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay. Năm 2019 bà D đã lấy lại hai sổ đỏ của hai thửa đất này.

Đến năm 2020 bà D đã trả hết cho bà Đ số tiền 742.250.000 đồng. Khi bà D yêu cầu bà Đ ra phòng công chứng hủy hợp đồng chuyển nhượng xóa thế chấp thì bà Đ đồng ý ra phòng công chứng để hủy hai hợp đồng chuyển nhượng trên nhưng tại đó bà D lại nói bà Đ giả mạo bà D ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 237, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 15/4/2013 và đòi thừa bà Đ ra công an.

Vì vậy bà Đ chỉ đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 800, quyền số 01TP/CCSCCHĐGD ngày 13/9/2012 tại Văn phòng công chứng L đối với giấy CNQSD đất Số AD 728198. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 237, quyền số 01 TP/CCSCC HĐGD ký ngày 15/4/2013 tại Văn phòng công chứng L đối với giấy CNQSD đất số X 304350 thì bà Đ không đồng ý hủy vì bà D đã vu khống bà Đ giả mạo, làm ảnh hưởng đến danh dự, uy tín của bà Đ. Bà Đ chỉ đồng ý hủy hợp đồng trên khi bà D bồi thường thiệt hại về tinh thần cho bà Đ số tiền 200.000.000 đồng.

***Tại Biên bản làm việc ngày 16/9/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng L trình bày:***

Văn phòng công chứng L đã làm đúng trình tự, thủ tục khi chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị D và bà Trần Thị Đ công chứng số 800, quyền số 01TP/CCSCCHĐGD ngày 13/9/2012 và công chứng số 237, quyền số 01TP/CCSCC HĐGD ngày 15/4/2013 tại Văn phòng công chứng L. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D yêu cầu Tòa án tuyên hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đề nghị Tòa án nhân dân huyện L giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

***Tại phiên tòa:*** Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không bổ sung gì thêm.

***Phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện L:***

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, đảm bảo thời hạn giải quyết vụ án theo đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự. Xác định đúng thành phần, tư cách của những người tham gia tố tụng, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử vụ án.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 122, Điều 123 Bộ luật dân sự 2005 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị D và bà Trần Thị Đ công chứng số 800, quyền số 01TP/CCSCCHĐGD ngày 13/9/2012 tại Văn phòng công chứng Long Điền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị D và bà Trần Thị Đ công chứng số 237, quyền số 01 TP/CCSCC HĐGD ký ngày 15/4/2013 tại Văn phòng công chứng Long Điền là vô hiệu.

### **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 lời trình bày, tranh luận của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

#### *[1] Về tố tụng:*

- Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Bà Nguyễn Thị D khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bị đơn đang cư trú tại huyện Long Điền nên Tòa án xác định đây là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện L theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về sự vắng mặt của đương sự: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa; bị đơn bà Trần Thị Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng L vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo luật định.

#### *[2] Về nội dung:*

##### *[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX nhận thấy:*

Bà Nguyễn Thị D và bà Trần Thị Đ cùng xác nhận bà D có vay của bà Đ số tiền số tiền 742.250.000 đồng vào năm 2012. Để đảm bảo khoản vay, bà D có đưa cho bà Đ giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ra Văn phòng công chứng L ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ, cụ thể:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị D và bà Trần Thị Đ công chứng số 800, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/9/2012 đối với giấy CNQSD đất số AĐ 728198 mang tên Nguyễn Thị D do UBND huyện L cấp ngày 23/8/2006 có diện tích là 595m<sup>2</sup> thuộc thửa số 89, tờ bản đồ 23 tọa lạc tại thị trấn L, huyện Lo, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị D và bà Trần Thị Đ công chứng số 237, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 15/4/2013 tại Văn phòng công chứng L đối với Giấy CNQSD đất số X 304350 mang tên Nguyễn Thị D do UBND huyện L cấp ngày 30/6/2003 có diện tích là

514,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 353, 354, tờ bản đồ 12 tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Việc ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là để đảm bảo khoản vay của bà D. Các bên không giao nhận đất, không đăng ký biến động sang tên bà D. Bà D vẫn là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quản lý, sử dụng đất từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay.

Ngày 21/01/2020, bà D đã thanh toán hết cho bà Đ số tiền 742.250.000 đồng. Bà Đ đã trả lại bà D 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Như vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị D và bà Trần Thị Đ công chứng số 800, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/9/2012 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị D và bà Trần Thị Đ công chứng số 237, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 15/4/2013 tại Văn phòng công chứng L là hợp đồng giả tạo để che dấu hợp đồng vay số tiền 742.250.000 đồng, nên vô hiệu theo quy định tại Điều 122, khoản 1 Điều 127, Điều 129 Bộ luật dân sự 2005. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện L là có căn cứ. Vì vậy, HĐXX có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*[2.2] Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:*

Bà Đ xác nhận bà D đã trả hết số tiền vay 742.250.000 đồng, bà Đ đã trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên HĐXX không xem xét, giải quyết.

*[2.3] Về yêu cầu của bà Trần Thị Đ yêu cầu bà D bồi thường thiệt hại số tiền 200.000.000 đồng:*

Xét thấy quá trình giải quyết vụ án, bà Đ không có đơn yêu cầu phản tố, không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên HĐXX không xem xét, giải quyết.

*[3] Về chi phí giám định:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D tự nguyện chịu số tiền chi phí giám định là 4.250.000 đồng (Bốn triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng).

*[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:* Bà Nguyễn Thị D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà Trần Thị Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 227, 228, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 122, 123, 127, 129, 137 của Bộ luật dân sự 2005;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### ***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D đối với bị đơn bà Trần Thị Đ.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị D và bà Trần Thị Đ công chứng số 800, quyền số 01TP/CC SCC/HĐGD ngày

13/9/2012 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị D và bà Trần Thị Đ công chứng số 237, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/4/2013 tại Văn phòng công chứng L là vô hiệu.

2. Về chi phí giám định: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D tự nguyện chịu số tiền chi phí giám định là 4.250.000 đồng (Bốn triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng). Bà D đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị Đ được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại bà D số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008904 ngày 16/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 30/9/2022), đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKSND huyện L;
- THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
(Đã ký và đóng dấu)

**Phạm Thị Bình**

**CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN**

**THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Ngô Thị Tuyết Linh**

**Phạm Hồng Sơn**

**Phạm Thị Bình**

