

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số:55/2021/DS-ST

Ngày 23/12/2021

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 DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hà.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Từ Anh Tuấn;
2. Ông Nguyễn Văn Hoàn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Anh Ly - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 tháng 11, 17 tháng 12 và 23 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 465/2020/TLST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2021/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đào Quốc C, sinh năm 1974; thường trú: 72/3A khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- Người đại diện hợp pháp: Chị Trần Thị Th, sinh năm 1995; thường trú: Xã Ea K, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ liên lạc: 69 đường số 9, khu phố Nhị Đ, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 19/11/2020), có mặt.

- Bị đơn: Ông Phạm Minh Ch h, sinh năm 1965. Địa chỉ: Số 36 đường số 1, khu phố 2, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Ngọc L, sinh năm 1973; địa chỉ thường trú: 72/3A khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Lưu Thị Kim C, sinh năm 1970; địa chỉ thường trú: Số 36, đường số 1, khu phố 2, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Văn phòng Công chứng Lê Đình T (Văn phòng Công chứng R cũ); địa chỉ: Trụ sở 444 Quốc lộ 1K, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Trưởng Văn phòng Công chứng: Ông Lê Đình T, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Chị Nguyễn Thị Tú Tr, sinh năm 2003; địa chỉ: Ấp thị trấn A, thị trấn H, huyện Hòa B, tỉnh Bạc Liêu; hiện đang sinh sống tại: Thửa đất số 4756, tờ bản đồ số 10TDH.2, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Anh Nguyễn Hữu G, sinh năm 1984; thường trú: Xã Vân T, huyện T, tỉnh Thái Bình. Hiện đang sinh sống tại: Thửa đất số 4756, tờ bản đồ số 10TDH.2, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Chị Võ Thị Thanh X, sinh năm 1979; địa chỉ thường trú: Ấp T, xã Tân Nhuận Đ, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, hiện đang sinh sống tại: Thửa đất số 4756, tờ bản đồ số 10TDH.2, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Chị Vũ Thị Thúy H, sinh năm 1979; thường trú: Thôn 17A, xã Ea B, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Hiện đang sinh sống tại: Thửa đất số 4756, tờ bản đồ số 10TDH.2, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Anh Nguyễn Thanh H, sinh năm 1986; thường trú: Thị trấn C, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ liên hệ: Thửa đất số 4756, tờ bản đồ số 10TDH.2, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

9. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam; địa chỉ: Số 2, đường Láng Hạ, phường Thành Công, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội; địa chỉ chi nhánh: Trung tâm hành chính thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Chị Phạm Thị Cẩm T, sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ 40, khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Anh Phạm Minh Đệ, sinh năm 1990; địa chỉ: Tổ 40, khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện đề ngày 23/11/2020, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn chị Trần Thị Th trình bày: Vào ngày 12/01/2012 ông Đào Quốc C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất

4756, tờ bản đồ số 10.TDH.2 tọa lạc khu phố Đông Chiêu, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương cho ông Phạm Minh Ch với giá 100.000.000 (một trăm triệu) đồng với diện tích 1.147,2m². Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2012 giữa ông Đào Quốc C và ông Phạm Minh Ch được công chứng tại Văn phòng công chứng Rồng Việt (nay là Văn phòng công chứng Lê Đình Thao) số công chứng 001508, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Tuy nhiên, hợp đồng trên chỉ là giả tạo, thực tế giữa ông C và ông Ch không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau mà việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng chỉ nhằm mục đích cho ông Ch đứng tên giữ ông C trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất trên. Do ông Phạm Minh Ch là anh vợ của ông C nên ông C nhờ ông Ch đứng tên mà không làm biên bản thỏa thuận nhưng việc này được vợ ông C là bà Phạm Ngọc L và vợ ông Ch là bà Lưu Thị Kim Ch biết rõ. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì ngày 06/4/2012 Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An (sau đây gọi tắt là UBND) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Minh Ch. Sau khi ông Ch đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ngày 02/7/2012 ông Phạm Minh Ch và bà Lưu Thị Kim Ch đã ủy quyền cho ông Đào Quốc C được quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, cho mượn, chuyển mục đích sử dụng đất..., thời hạn ủy quyền là 07 (bảy) năm đối với lô đất trên. Đến ngày 26/7/2016 ông Phạm Minh Ch và bà Lưu Thị Kim Ch ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho bên nhận thế chấp là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh thành phố Dĩ An Sóng Thần để đảm bảo cho khoản vay của bên được cấp tín dụng là ông Đào Quốc C và bà Phạm Ngọc L với số tiền vay là 1.400.000.000 đồng. Khoản vay trên đã được ông C, bà L tất toán hết vào ngày 29/9/2020 nhưng do ông Phạm Minh Ch không liên hệ với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh thành phố Dĩ An Sóng Thần để nhận lại sổ nên bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 07139 do UBND thành phố Dĩ An cấp cho ông Phạm Minh Ch ngày 06/4/2012 vẫn do Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh thành phố Dĩ An Sóng Thần cất giữ.

Nay ông Đào Quốc C yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2012, số công chứng 001508, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Đào Quốc C và ông Phạm Minh Ch do Văn phòng công chứng Rồng Việt (nay là Văn phòng công chứng Lê Đình Thao) thực hiện việc công chứng bị vô hiệu và không yêu cầu giải quyết về hậu quả của việc tuyên văn bản công chứng trên vô hiệu. Vì giao dịch trên chỉ là giả tạo nên ông C yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu để khôi phục lại tình trạng ban đầu. Về hoa lợi, lợi tức, là tiền thu nhà trọ và tiền cho thuê đất từ trước đến nay ông C vẫn là người cho thuê, thu tiền và quản lý nên xét thấy không cần thiết phải yêu cầu.

Trên đất tranh chấp hiện hữu có các tài sản: Nhà ở cho thuê loại 1 tầng (dạng kiốt cho thuê 04 phòng) có kết cấu như sau: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung cột gạch, trần tôn, mái tôn, cửa sắt cuốn bên trong có gác bê tông và nhà vệ sinh từng phòng, bên ngoài lát gạch men lững, mái che tôn phía

trước, ngoài ra còn nhà xưởng, nhà văn phòng, sân bê tông xi măng, công sắt, trụ công, hàng rào lưới B40, hàng rào gạch lóc và hàng rào gạch lóc + gạch xây tô do Anh H đầu tư xây dựng. Đối với các tài sản trên đất nguyên đơn xác định không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 07139 do UBND thành phố Dĩ An cấp cho ông Phạm Minh Ch ngày 06/4/2012 đang được lưu giữ tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh thành phố Dĩ An Sóng Thần thì đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn: Ông Phạm Minh Ch vắng mặt. Quá trình tố tụng, bị đơn Phạm Minh Ch đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định, đồng thời Tòa án đã tiến hành thủ tục thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định tại Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng bị đơn vẫn vắng mặt không rõ lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc L có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, lời khai trong quá trình tố tụng bà L trình bày: Bà là vợ hợp pháp của ông Đào Quốc C, giấy chứng nhận kết hôn số:24/KH/06, quyền số 01 do UBND phường Tân Đông Hiệp cấp ngày 22/02/2006 và là em gái của ông Phạm Minh Ch . Đối với lô đất có diện tích 1147,2m², tại khu phố Đông Chiêu, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương thì đây là tài sản riêng của ông C. Vì vậy, bà không có quyền lợi hay nghĩa vụ gì đối với tài sản trên. Mục đích ông C nhờ ông Ch đứng tên hộ mình thì bà không rõ, nhưng bà biết việc chồng bà có nhờ anh trai là Phạm Minh Ch đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất có diện tích 1147,2m², tại khu phố Đông Chiêu, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Để hợp thức hóa thủ tục thì ông C và ông Ch có đến Văn phòng công chứng Rồng Việt ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên. Sau khi ông C làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ch thì ngày 02/7/2012 vợ chồng ông Ch đã đến Văn phòng công chứng Rồng Việt ký hợp đồng ủy quyền cho ông C được quyền quản lý sử dụng đối với diện tích đất tại thửa đất: 4756; tờ bản đồ: 10TDH.2; địa chỉ thửa đất: khu phố Đông Chiêu, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Đến ngày 26/7/2016 thì bà cùng chồng là ông C đến Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh thành phố Dĩ An, Sóng Thần để ký hợp đồng tín dụng và vợ chồng ông Ch, bà Ch đến ký hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của ông, bà. Hiện nay thì số nợ tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh thành phố Dĩ An, Sóng Thần đã được vợ chồng ông bà tất toán hết nhưng ông C không lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về do ông Ch là người đứng tên trên giấy chứng nhận.

Mặc dù ông Ch là anh trai bà nhưng hiện nay ông Ch sinh sống không cố định nên bà cũng không biết địa chỉ cụ thể của ông Ch hiện nay đang ở đâu. Đối

với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Quốc C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị Kim Ch có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, lời khai trong quá trình tố tụng bà Ch trình bày: Bà và ông Phạm Minh Ch đăng ký kết hôn tại UBND phường Linh Xuân, quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức) thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 28 tháng 6 năm 2002 nên là vợ chồng hợp pháp. Vào ngày 12/01/2012 thì ông Đào Quốc C có nhờ chồng bà là ông Phạm Minh Ch đến Văn phòng công chứng Rồng Việt để ký hợp đồng nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 1147,2m², tại khu phố Đông Chiêu, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Sau khi ông C làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ch, thì ông C có đề nghị vợ chồng bà đến Văn phòng công chứng Rồng Việt để ký hợp đồng ủy quyền lại cho ông C. Vì vậy, ngày 02/7/2012 Vợ chồng bà đã đến Văn phòng công chứng Rồng Việt ký hợp đồng ủy quyền toàn bộ lại cho ông Đào Quốc C được quyền quản lý sử dụng đối với diện tích đất tại thửa đất: 4756; tờ bản đồ: 10TDH.2; địa chỉ thửa đất: khu phố Đông Chiêu, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Đối với lô đất trên thì thực tế là của ông C, không phải của vợ chồng bà. Ngoài ra, vào ngày 26/7/2016 thì bà và ông Ch đã đến Văn phòng công chứng Dĩ An để ký hợp đồng thế chấp đối với lô đất trên cho ông C vay của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam với số tiền vay là: 1.400.000.000 đồng. Bà khẳng định đất là của ông C, ông Ch chỉ là người đứng tên hộ ông C trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông C yêu cầu ký hợp đồng thì ông bà ký, còn người trực tiếp quản lý sử dụng đất là ông C. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông C cũng không giao đất cho vợ chồng ông bà và ngược lại ông bà cũng không giao tiền chuyển nhượng cho ông C. Nay do vợ chồng không thuận nên bà cũng không nói chuyện được với ông Ch để ông Ch làm thủ tục sang tên lại cho ông C. Vì Hợp đồng công chứng số 001508, quyển số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/01/2012 do Văn phòng công chứng Rồng Việt thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Đào Quốc C và bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Minh Ch chỉ là giả tạo nên việc ông C yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng nêu trên thì bà cũng đồng ý. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Công chứng Lê Đình Th (Văn phòng Công chứng Rồng V) Trưởng Văn Phòng công chứng ông Lê Đình Th trình bày: Vào ngày 12/01/2012 Văn phòng công chứng Rồng V (nay là Văn phòng công chứng Lê Đình Th) có thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2012, số công chứng 001508, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Đào Quốc C và ông Phạm Minh Ch. Sau khi đối chiếu, kiểm tra đầy đủ tính xác thực, yêu cầu công chứng và xác định đúng chủ thể, đối tượng tham gia hợp đồng là phù hợp pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Công chứng viên Lê Thanh H đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất giữa bên chuyên nhượng là Đào Quốc C và bên nhận chuyển nhượng là Phạm Minh Ch .

Do các bên có đủ năng lực hành vi dân sự, đã tự nguyện tham gia hợp đồng đã xuất trình và thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định của pháp luật về công chứng. Vì vậy, Văn phòng công chứng Lê Đình Thao khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 001508, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/01/2012 nêu trên là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật và phù hợp với đạo đức xã hội nên các bên phải nghiêm chỉnh thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo nội dung của hợp đồng đã ký theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh thành phố Dĩ An Sóng Thần: Ông Phạm Minh Ch và bà Lưu Thị Kim Ch có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 5591LCL 201600605 ngày 26/7/2016 để thế chấp quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH 07139 hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng công chứng Dĩ An để đảm bảo cho khoản vay của bên được cấp tín dụng là ông Đào Quốc C và bà Phạm Ngọc L với số tiền vay là: 1.400.000.000 đồng. Khoản vay trên đã được ông Đào Quốc C và bà Phạm Ngọc L tất toán vào ngày 29/9/2020, hợp đồng thế chấp trên không còn đảm bảo cho bất kỳ khoản vay nào khác tại Ngân hàng. Đối với bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 07139 do UBND thị xã Dĩ An cấp ngày 06/4/2012 cho ông Phạm Minh Ch đến thời điểm hiện tại đang được lưu giữ tại Agribank Chi nhánh thành phố Dĩ An Sóng Thần, ông Phạm Minh Ch và bà Lưu Thị Kim Ch chưa liên hệ với Agribank Chi nhánh thành phố Dĩ An Sóng Thần để làm thủ tục nhận lại tài sản thế chấp nêu trên. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh H trình bày: Vào ngày 22/02/2019 thì anh có thuê đất tại thửa đất số 4756, tờ bản đồ số 10TDH.2, khu phố Đông Chiêu, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương từ ông Đào Quốc C thông qua hợp đồng thuê ngày 22/02/2019, thời hạn thuê là 36 tháng, giá thuê mỗi tháng 8.000.000 đồng. Anh H thuê đất của ông C và đầu tư xây dựng 01 nhà xưởng có kết cấu: Nền bê tông xi măng, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, vách tôn, mái tôn, cửa sắt cuốn và nhà văn phòng có kết cấu: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung cột gạch, trần thạch cao, mái tôn, cửa kính khung nhôm, có vách ngăn kính + khung nhôm bên trong; mái che có kết cấu: Nền bê tông xi măng, cột sắt hộp, kèo sắt hộp, mái tôn trên đất để phục vụ cho công việc kinh doanh. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì anh không có ý kiến gì, không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Trường hợp sau khi Tòa án giải quyết giao diện tích đất trên cho ai thì anh sẽ liên hệ với người đó để thỏa thuận về hợp đồng thuê và các tài sản trên đất mà anh đã đầu tư, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Nguyễn Thị Tú Tr, anh Nguyễn Hữu G, chị Võ Thị Thanh X, chị Vũ Thị Thúy H thống nhất trình bày: Các anh chị đều là người thuê ki ốt tại thửa đất số 4756, tờ bản đồ số 10TDH.2, khu phố Đông Chiêu, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương từ ông Đào Quốc C để sinh sống, hàng tháng trả tiền thuê cho ông C , quá trình sinh sống trên đất không đầu tư tài sản gì, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng chị Phạm Thị Cẩm T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, tại bản tự khai ngày 03/12/2021 chị Phạm Thị Cẩm T trình bày: Chị là con gái của ông Phạm Minh Ch và bà Lưu Thị Kim Chi. Đối với lô đất thuộc thửa số 4756, tờ bản đồ số 10TDH.2, khu phố Đông Chiêu, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương mà hiện nay ông Đào Quốc C đang khởi kiện thì đây là tài sản của ông C , cha mẹ bà là ông Ch và bà Ch chỉ là người đứng tên giùm cho ông C . Do hiện nay ông Ch không thường xuyên sinh sống tại nhà nên ông C không thể liên hệ để làm các thủ tục sang tên. Việc ông C khởi kiện tại Tòa án ông Ch cũng biết nhưng ông mặc kệ ông C muốn làm gì thì làm. Vì hiện tại không nhận được sự hợp tác của ông Ch nên chị đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C .

Người làm chứng anh Phạm Minh Đ tại phiên tòa trình bày: Anh là con trai của ông Phạm Minh Ch và bà Lưu Thị Kim Ch. Đối với lô đất thuộc thửa số 4756, tờ bản đồ số 10TDH.2, khu phố Đông Chiêu, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương mà hiện nay ông Đào Quốc C đang khởi kiện thì đây là tài sản của ông C , cha mẹ anh chỉ là người đứng tên giùm cho ông C . Không có việc ông Ch, bà Ch mua đất của ông. Việc ông Phạm Minh Ch đứng tên giùm cho ông C anh biết rất rõ vì quá trình ông C nhờ ông Ch đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh cũng được biết nhiều lần. Nếu gia đình anh có ý chiếm đoạt tài sản trên của ông C thì sẽ thực hiện được rất dễ dàng nhưng gia đình anh không làm như vậy. Việc ông C khởi kiện ông Ch cũng biết, nhưng do bất mãn với ông C nên ông mặc kệ, ông C muốn làm gì thì làm, ông Ch không tham gia đến đất cát của ông C nữa. Vì hiện tại không nhận được sự hợp tác của ông Ch nên anh đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, tài sản của ai trả về cho người đó.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An: Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự tuân thủ đúng pháp luật về tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về việc vắng mặt của đương sự: Bị đơn ông Phạm Minh Ch đã được Tòa án triệu tập lần thứ ba để tham gia phiên tòa ngày 17/11/2021 nhưng ông Ch vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Ngọc L, bà Lưu Thị Kim C, chị Nguyễn Thị Tú T, anh Nguyễn Hữu G, chị Võ Thị Thanh X, chị Vũ Thị Thúy H, anh Nguyễn Thanh H; Văn phòng Công chứng Lê Đình Th, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam đều có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Người làm chứng chị Phạm Thị Cẩm T có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ theo Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn ông Phạm Minh Ch, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và người làm chứng chị Phạm Thị Cẩm T.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn ông Đào Quốc C yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2012, số công chứng 001508, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Đào Quốc C và ông Phạm Minh Ch do Văn phòng công chứng Rồng Việt (nay là Văn phòng công chứng Lê Đình Thao) thực hiện việc công chứng bị vô hiệu và không yêu cầu giải quyết về hậu quả của việc tuyên văn bản công chứng trên vô hiệu; với lý do hợp đồng công chứng trên chỉ là giả tạo, thực tế ông C chỉ nhờ ông Ch đứng tên giùm mình trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông C yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu để khôi phục lại tình trạng ban đầu. Về hoa lợi, lợi tức, là tiền thu nhà trọ và tiền cho thuê xưởng từ trước đến nay ông C vẫn là người cho thuê, thu tiền và quản lý nên không yêu cầu tòa án giải quyết. Hội đồng xét xử xét thấy:

[3]. Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn chị Trần Thị Th; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lưu Thị Kim Ch và bà Phạm Ngọc L đều thống nhất trình bày: Diện tích đất 1147,2m² thuộc thửa 4756, tờ bản đồ số 10TDH.2 tọa lạc khu phố Đông Chiêu, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 07139 do UBND thành phố Dĩ An cấp cho ông Phạm Minh Ch ngày 06/4/2012 là tài sản riêng của ông Đào Quốc C. Việc ông C và ông Ch thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2012, số công chứng 001508, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Đào Quốc C và ông Phạm Minh Ch do Văn phòng công chứng Rồng Việt (nay là Văn phòng công chứng Lê Đình Thao) thực hiện việc công chứng chỉ là giả tạo. Thống nhất yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C tuyên bố văn bản công chứng trên vô hiệu. Do hiện nay bà Ch vợ ông Ch và bà L là em gái ông Ch không biết ông Ch đang cư trú ở đâu nên không thể yêu cầu ông Ch làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C .

[4] Xét lời khai của bà Lưu Thị Kim Ch: Bà Ch xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2012 giữa ông Đào Quốc C và ông Phạm Minh Ch là giả tạo. Vì vậy, nên ông C không bàn giao đất cho vợ chồng ông, bà và ngược lại vợ chồng bà cũng không giao tiền cho ông C ;

Xét, bà Ch là vợ của ông Ch, mặc dù vào ngày 12/01/2012 bà Ch không cùng ông Ch ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đào Quốc C nhưng quá trình sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông C vẫn là người quản lý sử dụng đất. Ngoài ra, vào ngày 02/7/2012 thì bà Ch cùng với ông Ch đã đến Văn phòng công chứng Rồng Việt (nay là Văn phòng công chứng Lê Đình Thao) để ký hợp đồng ủy quyền công chứng số:003278, quyền số: 02 TP/CC –SCC/HĐGD và ngày 26/7/2016 thì bà Ch cũng đi cùng với ông Ch đến Văn phòng công chứng Dĩ An để ký hợp đồng thế chấp đối với lô đất trên cho ông C vay tiền của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam. Như vậy, bà Ch có tham gia vào các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất tại thửa số 4756, tờ bản đồ số 10TDH.2, khu phố Đông Chiêu, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương mà hiện nay ông C đang tranh chấp. Vì vậy, có cơ sở để xác định bà Lưu Thị Kim Ch hoàn toàn biết rõ về các giao dịch giữa ông Đào Quốc C và ông Phạm Minh Ch . Lời khai của bà Ch cũng phù hợp với lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Tú Tr, anh Nguyễn Hữu G, chị Võ Thị Thanh X, chị Vũ Thị Thúy H, anh Nguyễn Thanh H là những người thuê và sinh sống trên đất tranh chấp. Họ đều xác định thuê nhà đất của ông C và trực tiếp trả tiền thuê cho ông C , họ không biết ông Phạm Minh Ch và bà Lưu Thị Kim Ch là ai.

[5] Xét lời khai của bà Phạm Ngọc Liễu: Bà L xác định phần đất có diện tích 1147,2m² tại thửa số 4756, tờ bản đồ số:10TDH.2 địa chỉ khu phố Đông Chiêu, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương là tài sản riêng của ông C , bà không có quyền lợi gì đối với phần đất này. Bà cũng khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2012 giữa ông Đào Quốc C và ông Phạm Minh Ch là giả tạo, ông C chỉ nhờ anh trai mình là ông Ch đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sự việc ông C nhờ ông Ch đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà được biết từ ông C và ông Ch.

Lời khai của bà Phạm Ngọc L và bà Lưu Thị Kim Ch phù hợp với lời khai của người làm chứng là chị Phạm Thị Cẩm T và anh Phạm Minh Đ là con trai và con gái của ông Phạm Minh Ch và bà Lưu Thị Kim Ch và là cháu trai, cháu gái của bà Phạm Ngọc Liễu. Tại phiên tòa người làm chứng là anh Phạm Minh Đ khẳng định việc ông C khởi kiện ông Ch yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông Ch vô hiệu ông Ch có biết nhưng để mặc. Anh Phạm Minh Đ khẳng định nếu gia đình anh có ý muốn chiếm đoạt tài sản trên của ông C thì sẽ thực hiện được rất dễ dàng nhưng anh không muốn làm như vậy, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết tài sản của ai thì trả về cho người đó. Điều này thể hiện việc ông C nhờ ông Ch đứng tên trên giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất thay cho mình thì những thành viên khác trong gia đình đều biết và đều xác nhận.

[6] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2012 thấy rằng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H09164 do UBND thành phố Dĩ An cấp ngày 17/03/2008 cho ông Đào Quốc Phong, đăng ký biến động ngày 31/12/2008 sang tên cho ông Đào Quốc C, có diện tích đất 1147,2m² tại thửa số 4756, tờ bản đồ số:10TDH.2 địa chỉ khu phố Đông Chiêu, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Ngày 12/01/2012 ông Đào Quốc C và ông Phạm Minh Ch ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là hoàn toàn hợp lệ và do các bên hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và không vi phạm điều cấm của pháp luật. Thời điểm này cũng không có ai tranh chấp đối với phần diện tích đất trên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cũng không vi phạm về hình thức của hợp đồng nên ngày 06/4/2012 ông Ch đã được UBND thành phố Dĩ An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, căn cứ vào các chứng cứ thu thập tại hồ sơ vụ án và lời trình bày của đại diện nguyên đơn và người làm chứng tại phiên tòa thì có cơ sở để xác định kể từ khi ông C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ch thì phần đất này vẫn do ông C quản lý, sử dụng. Vì vậy, Có cơ sở để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2012, số công chứng 001508, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Đào Quốc C và ông Phạm Minh Ch do Văn phòng công chứng Rồng Việt (nay là Văn phòng công chứng Lê Đình Thao) thực hiện việc công chứng chỉ là giả tạo nhằm che dấu một giao dịch khác theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 là việc ông Đào Quốc C nhờ ông Phạm Minh Ch đứng hộ tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu không có lỗi của Văn phòng công chứng Rồng V (nay là Văn phòng công chứng Lê Đình Th).

[7] Từ những phân tích trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Nguyên đơn chịu 4.759.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng chi phí tố tụng mà ông Đào Quốc C đã đóng. Nguyên đơn đã đóng xong tiền chi phí tố tụng.

[9] Lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Nguyên đơn tự nguyện chịu 9.000.000 đồng.

[10] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Khoản 3, điều 26; Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 180, Điều 228; Điều 266, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

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, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Quốc C với bị đơn ông Phạm Minh Ch về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001508, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Rồng Việt (nay là Văn phòng công chứng Lê Đình Thao) công chứng ngày 12/01/2012 giữa ông Đào Quốc C và ông Phạm Minh Ch vô hiệu.

- Ông Đào Quốc C được quyền sử dụng diện tích đất 1147,2m² thuộc thửa đất: 4756; tờ bản đồ: 10TDH.2 tại khu phố Đông Chiêu, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền trên đất do ông C đầu tư xây dựng gồm: Nhà ở cho thuê loại 1 tầng (dạng kiốt cho thuê 04 phòng) có kết cấu như sau: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung cột gạch, trần tôn, mái tôn, cửa sắt cuốn bên trong có gác bê tông và nhà vệ sinh từng phòng, bên ngoài lát gạch men lững, mái che tôn phía trước. (có bản vẽ kèm theo).

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và Lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng nguyên đơn tự nguyện chịu: 13.759.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng nguyên đơn đã đóng. Nguyên đơn đã nộp đủ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và Lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Minh Ch phải chịu 300.000 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An trả lại cho ông Đào Quốc C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0049079 ngày 04/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Dĩ An.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ

liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự (2);
- VKSND thành phố Dĩ An (1);
- CC THADS thành phố Dĩ An (1);
- TAND tỉnh Bình Dương (1);
- Lưu VT, hồ sơ vụ án (2);

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

Trần Thị Hà

