

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**HUYỆN HÀM THUẬN BẮC Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**  
**TỈNH BÌNH THUẬN**

Bản án số: 67/2024/ DS-ST

Ngày : 14-6-2024.

V/v “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và  
“Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÀM THUẬN BẮC, TỈNH BÌNH THUẬN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa :* Bà Nguyễn Thị Mi Mi.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1/ Bà Đào Thị Mộng Trinh.

2/ Ông Đặng Văn Minh.

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Hà Thị Kim Quy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc , tỉnh Bình Thuận.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Sáu – Kiểm sát viên

Ngày 14 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 191/2022/TLST-DS ngày 22 tháng 6 năm 2022, về việc : “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” t heo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 48/2024/QĐXXST–DS ngày 04/5/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 62/QĐST-DS ngày 27/5/2024 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Bà **Phùng Thị H** – sinh năm 1980;

Địa chỉ: **Thôn A, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.**

**Bị đơn** : Bà **Hứa Thị Kim A** – Sinh năm 1976;

Địa chỉ: **Thôn B, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.**

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

1/ Ông **Đỗ Anh L** - Sinh năm 1962;

Địa chỉ: **Thôn B, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.**

2/ Ông **Phan Công H1** - Sinh năm 1977

Địa chỉ: **Thôn A, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận**

Người đại diện theo ủy quyền của ông **Phan Công H1**: Bà **Phùng Thị H** - Sinh năm 1980. Theo Giấy ủy quyền ngày 10/11/2022

3/ **Văn phòng C2** (nay là **Văn phòng C3**)

Địa chỉ: **B Khu phố L, thị trấn M, huyện H, tỉnh Bình Thuận**

Người đại diện theo ủy quyền của văn phòng công chứng **Thông Văn N**: Ông **Đào Văn T** - Sinh năm 1964. Theo Giấy ủy quyền ngày 18/7/2022.

4/ Ông **Nguyễn Văn L1** - Sinh năm 1976

Địa chỉ: **Khu phố C, phường P, Thành phố P, tỉnh Bình Thuận.**

5/ Ông **Đặng Thế H2** – Sinh năm 1988 (có yêu cầu độc lập);

6/ Bà **Đỗ Thị Ngọc T1** – Sinh năm 1989

Cùng địa chỉ: **Khu phố A, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.**

Người đại diện theo ủy quyền của ông **Đặng Thế H2**, bà **Đỗ Thị Ngọc T1**: Ông **Nguyễn Văn H3** – Sinh năm 1973. Địa chỉ: **Khu phố G, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.**

Có mặt bà **H**, ông **H3**, vắng mặt bà **A**, ông **L**, ông **L1**. Riêng ông **Đào Văn T** có đơn xin vắng mặt.

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện ngày **05/6/2022** và bản khai, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên Tòa hôm nay nguyên đơn bà **Phùng Thị H**, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Phan Công H1** do bà **Phùng Thị H** - người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà **Hứa Thị Kim A** và vợ chồng bà có mối quan hệ quen biết với nhau. Vợ chồng ông bà do cần tiền nhưng nợ xấu không vay được của Quỹ tín dụng Hàm Chính nên giữa vợ chồng ông bà và bà **A** đã thỏa thuận lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1684, tờ bản đồ số 02, diện tích 282m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản tài sản khác gắn liền với đất số BK 684401 do **UBND huyện H** cấp ngày 09/5/2012 (đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **Hứa Thị Kim A** theo hồ sơ số 0313.CN.14202), tọa lạc tại **Thôn A, xã H huyện H** để bà **A** đứng tên vay của Quỹ tín dụng **Hàm C**. Bà **A** vay về đưa cho vợ chồng ông bà số tiền 150.000.000 đồng. Ngày 08/7/2020, vợ chồng ông bà và bà **A** có lập một giấy nhờ đứng tên sổ đỏ để vay tiền với nội dung: “...*giấy nhờ đứng tên sổ đỏ để vay tiền, vợ chồng tôi tên **Phan Công H1** cùng vợ tên **Phùng Thị H** có nhờ bà **Hứa Thị Kim A**... đứng tên sổ đỏ của vợ chồng tôi để vay vốn tín dụng với số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) trong đó có số tiền của vợ chồng tôi là 150.000.000 đồng... số còn lại là của bà **A**...ký và ghi*

rõ họ tên **Hứa Thị Kim A**". Đến tháng 01/2021, vợ chồng bà được biết bà **A** đã trả nợ cho **Q** tín dụng và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thế chấp cho ông **Nguyễn Văn L1** với số tiền 800.000.000 đồng. Bà **A** nhiều lần cam kết sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà tại các giấy cam kết ngày 27/3/2021; ngày 03/4/2021; ngày 05/7/2021; ngày 01/8/2021 nhưng không thấy trả. Ông **L1** đã cho người đến nhà bà đòi lại nhà mà vợ chồng bà đang ở. Nay, vợ chồng bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2355 quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HDGD được **Văn phòng C2** công chứng giữa vợ chồng bà và bà **Hứa Thị Kim A** lập ngày 26/6/2020 đối với thửa đất số 1684, tờ bản đồ số 02, diện tích 282m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản tài sản khác gắn liền với đất số BK 684401 do **UBND huyện H** cấp ngày 09/5/2012 là vô hiệu do giả tạo.

- Tuyên hủy đăng ký biến động sang tên bà **Hứa Thị Kim A** do Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện theo hồ sơ 0313.CN.1402 ngày 01/7/2020 đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 684401 do **UBND huyện H** cấp ngày 09/5/2012.

- Vợ chồng ông bà đồng ý trả số tiền vay gốc là 150.000.000 đồng và tiền lãi tính theo lãi suất của Quỹ tín dụng nhân dân **xã H** trong thời gian vay.

**Tại bản khai của bị đơn bà Hứa Thị Kim A ngày 07/11/2022 trình bày:** Vợ chồng ông **Phan Công H1**, bà **Phùng Thị H** nợ xấu không vay tiền được nên có nhờ bà vay tiền của **Quỹ tín dụng H7** giúp. Vợ chồng bà **H**, ông **H1** đến phòng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1684, tờ bản đồ số 02, diện tích 282m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản tài sản khác gắn liền với đất số BK 684401 do **UBND huyện H** cấp ngày 09/5/2012 sang tên bà. Sau khi được sang tên qua bà thì bà đến Quỹ tín dụng thế chấp sổ này vay với số tiền 500.000.000đồng, trong đó của vợ chồng ông **H1**, bà **H** được bà giao số tiền 150.000.000đồng, còn lại số tiền 350.000.000đồng bà sử dụng. Một thời gian sau, bà tự ý trả số tiền vay rút giấy chứng nhận đang thế chấp tại Quỹ tín dụng Hàm Chính mang xuống **P** thế chấp giấy chứng nhận trên cho ông **Nguyễn Văn L1** với số tiền 800.000.000đồng. Nay bà **H**, ông **H1** yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2355 quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HDGD được **Văn phòng C2** công chứng giữa vợ chồng bà **H** và bà lập ngày 26/6/2020 đối với thửa đất số 1684, tờ bản đồ số 02, diện tích 282m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản tài sản khác gắn liền với đất số BK 684401 do UBND huyện H cấp ngày 09/5/2012 là vô hiệu do giả tạo và hủy biến động sang tên bà thì bà đồng ý vì bà đã tự ý chuyển nhượng sang tên bà. Hiện nay, ông Nguyễn Văn L1 đã đồng ý cho bà chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là 800.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về trả cho vợ chồng bà H, ông H1 thì bà sẽ chịu trách nhiệm trả 650.000.000 đồng, vợ chồng ông H1, bà H trả 150.000.000 đồng. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập bà A nhiều lần nhưng bà cố tình lẩn tránh không đến Tòa để giải quyết.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 (nay là văn phòng C3) do ông Đào Văn T đại diện theo ủy quyền trình bày:* Vào ngày 26/6/2020 Văn phòng C2 có tiếp nhận hồ sơ đề nghị làm thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Phan Công H1, bà Phùng Thị H với bên nhận chuyển nhượng là bà Hứa Thị Kim A đối với thửa đất số 1684, tờ bản đồ số 02, diện tích 282m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản tài sản khác gắn liền với đất số BK 684401 do UBND huyện H cấp ngày 09/5/2012. Sau khi kiểm tra đầy đủ các thông tin về nhân thân và trên cơ sở yêu cầu của hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không ép buộc nên Văn phòng công chứng đã tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các ông, bà nêu trên.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L1 trình bày tại bản khai ngày 11/11/2022, biên bản lấy lời khai ngày 09/4/2024:* Trong năm 2020, ông có mua thửa đất diện tích 282m<sup>2</sup> tại xã H của bà Hứa Thị Kim A đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 800.000.000 đồng, mục đích để đầu tư. Đến năm 2021, tình hình dịch bệnh ông không đến đất đã mua của bà A không được, hết dịch bệnh ông đến đất để nhận đất thì xảy ra tranh chấp với vợ chồng ông H1, bà H. Nay ông cũng mong muốn nhận lại số tiền 800.000.000 đồng mà bà A đã bán cho ông và ông sẽ giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang giữ của bà A. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết ông L1 không hợp tác để giao nộp bản photo công chứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông L1 đang giữ. Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/4/2024, ông L1 khai vào khoảng năm 2020 bà A có vay tiền của ông số tiền 800.000.000 đồng và có thế chấp 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại Thôn A, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận cho ông giữ, thời hạn vay là 02 tháng. Hết thời hạn ông có nói bà A trả tiền để chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nhưng bà A kêu không có tiền và bán luôn quyền sử dụng đất số BK 684401 số vào sổ

cấp GCN: CH 00328 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 09/5/2012 cho ông. Ông có kêu bà A dẫn ông đến xem đất rồi mới quyết định. Sau đó, ông đồng ý mua đất của A và có kêu bà A đến Văn phòng công chứng để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông không nhớ rõ là Văn phòng công chứng nào. Nhưng ông không phải là người đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà là ông Đặng Thế H2, vì ông muốn nhận lại tiền đã cho bà A vay số tiền 800.000.000 đồng nên ông mới gặp ông Đặng Thế H2 là người đang cần mua đất để thỏa thuận việc mua bán đất với ông H2. Lúc này, giữa ông và ông H2 có thỏa thuận mua bán với bà A thửa đất trên với giá bán cho ông H2 là 800.000.000đồng. Sau khi bà A ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua cho ông Đặng Thế H2 thì ông H2 cũng hoàn tất các thủ tục để sang tên cho ông H2, cũng tại Văn phòng công chứng ông H2 là người đã trả lại cho ông số tiền mà bà A đã vay tôi 800.000.000đồng. Nay ông không yêu cầu nhận số tiền 800.000.000 đồng mà ông đưa cho bà A vay nữa vì ông đã nhận từ ông Đặng Thế H2 đưa cho ông để mua thửa đất trên. Do đó, số tiền 800.000.000đồng là tiền của ông Đặng Thế H2, không liên quan gì đến ông nữa. Tòa án cứ giải quyết bà A phải trả cho ông Đặng Thế H2, ông không có ý kiến hay khiếu nại gì về vấn đề trên.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Thế H2, bà Đỗ Thị Ngọc T1 có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 01/3/2024 do ông Nguyễn Văn H3 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Qua giới thiệu ông H2 được biết bà Hứa Thị Kim A có nhu cầu chuyển nhượng đối với thửa đất số 1684, tờ bản đồ số 02, diện tích 282m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại thôn A, xã H, huyện H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 684401 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 09/5/2012 cấp đứng tên bà Võ Thị H4, được cập nhật biến động sang tên ông Phan Công H1, bà Phùng Thị H ngày 12/12/2012 và được cập nhật biến động sang tên bà Hứa Thị Kim A ngày 01/7/2020. Do cũng có nhu cầu muốn mua đất nên ông Đặng Thế H2 đã đồng ý mua thửa đất nêu trên với giá 800.000.000 đồng. Sau đó ông H2 và bà A có đến Văn phòng công chứng Trương Văn C1 để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 08918, quyển số 09TP/CC -SCC/HĐGD ngày 23/9/2020. Sau khi ký Hợp đồng thì ông Đặng Thế H2 đi làm thủ tục đăng ký biến động sang tên ông và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C2 cập nhật biến động sang tên ông Đặng Thế H2 ngày 27/01/2021. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý. Vì ông Đặng Thế H2 là người nhận chuyển nhượng tài sản ngay tình. Do đó, ông H2 có đơn khởi kiện độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông H1, bà H và các thành viên đang

sinh sống cùng ông H1, bà H trả lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 684401 do UBND huyện H cấp ngày 09/5/2012, cập nhật biến động sang tên ông Đặng Thế H2 ngày 27/01/2021.

Tuy nhiên, ngày 15/4/2024, Ông H5, bà T1 có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và trong quá trình giải quyết người đại diện theo ủy quyền của ông H5, bà T1 trình bày: Hiện nay toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và nhà gắn liền với đất do bà H, ông H1 đang quản lý, sử dụng từ trước đến nay. Do đó, ông tự nguyện đồng ý thỏa thuận yêu cầu bà Phùng Thị H, ông Phan Công H1, bà Hứa Thị Kim A, ông Đỗ Anh L hoàn trả lại số tiền ông H5 đã bỏ ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên gốc và lãi là 850.000.000 đồng (trong đó 800.000.000 đồng mua đất và lãi 50.000.000 đồng), cụ thể ông yêu cầu được chia như sau: Bà Phùng Thị H, ông Phan Công H1 phải trả cho ông H5, bà T1 số tiền 200.000.000 đồng và bà Hứa Thị Kim A, ông Đỗ Anh L phải trả cho ông H5, bà T1 số tiền 650.000.000 đồng. Đồng thời ông tự nguyện đồng ý thỏa thuận hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Thế H2 và bà Hứa Thị Kim A và H6 cập nhật biến động sang tên ông Đặng Thế H2 sau khi ông nhận đủ tiền, ông đồng ý giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Bị đơn bà Hứa Thị Kim A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Anh L (chồng bà A), ông Nguyễn Văn L1 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà A, ông L, ông L1 cố tình vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên không thể tiến hành hòa giải được. Tòa án lập biên bản không tiến hành hòa giải được ghi nhận ý kiến của các bên để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tại phiên Tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tổ tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng quy định pháp luật. Đề nghị áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 124, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27, Điều 30, Điều 33 Luật hôn nhân gia đình.

Đề nghị Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Công H1, bà Phùng Thị H với bà Hứa Thị Kim A được công chứng ngày 26/6/2020 tại Văn

phòng C2, đối với thửa đất số 1684, tờ bản đồ số 02, diện tích 282m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản tài sản khác gắn liền với đất số BK 684401 do UBND huyện H cấp ngày 09/5/2012, cập nhật biến động ngày 12/12/2012, tọa lạc tại Thôn A, xã H huyện H, vô hiệu do giả tạo.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Đặng Thế H2.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Anh L, bà Hứa Thị Kim A và ông Đặng Thế H2 được công chứng ngày 23/9/2020 tại Văn phòng C4, đối với thửa đất số 1684, tờ bản đồ số 02, diện tích 282m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản tài sản khác gắn liền với đất số BK 684401 do UBND huyện H cấp ngày 09/5/2012, cập nhật biến động ngày 01/7/2020 tọa lạc tại Thôn A, xã H huyện H, vô hiệu.

- Buộc ông Phan Công H1, bà Phùng Thị H có trách nhiệm liên đới trả cho ông Đặng Thế H2, bà Đỗ Thị Ngọc T1 tổng số tiền 200.000.000 đồng, trong đó số tiền gốc là 150.000.000 đồng, số tiền lãi là 50.000.000 đồng.

- Buộc ông Đỗ Anh L, bà Hứa Thị Kim A có trách nhiệm liên đới trả cho ông Đặng Thế H2, bà Đỗ Thị Ngọc T1 số tiền gốc 650.000.000 đồng.

- Buộc ông Đặng Thế H2, bà Đỗ Thị Ngọc T1 có trách nhiệm trả lại cho ông Phan Công H1, bà Phùng Thị H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản tài sản khác gắn liền với đất số BK 684401 do UBND huyện H cấp ngày 09/5/2012.

#### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Phùng Thị H, ông Phan Công H1 với bà Hứa Thị Kim A lập ngày 26/6/2020 vô hiệu do giả tạo và đồng ý trả lại số tiền đã vay. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu độc lập xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ngay tình nên đòi lại đất và tài sản gắn liền với đất. Khi thụ lý Thẩm phán xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “Tranh chấp đòi lại tài sản” là chưa phù hợp. Quá trình giải quyết, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập thay đổi yêu cầu, nay yêu cầu nhận số tiền đã mua đất. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định

lại quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”. Tài sản tranh chấp là bất động sản nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận được pháp luật 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.

Xét ông **Đào Văn T** có đơn xin vắng mặt trong tất cả quá trình giải quyết. Bị đơn bà **Hứa Thị Kim A**, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Đỗ Anh L**, ông **Nguyễn Văn L1** đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự trong vụ án nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Vợ chồng bà **Phùng Thị H**, ông **Phan Công H1** nợ xấu không vay được tiền tại Ngân hàng nên có nhờ bà **Hứa Thị Kim A** đứng tên vay tiền giúp. Để thực hiện việc vay tiền giúp này thì hai bên có thỏa thuận miệng với nhau lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng bà **H** sang tên cho bà **A** để đi vay tiền. Thời điểm hai bên thỏa thuận nêu trên vào tháng 6/2020. Việc này cũng phù hợp với lời khai của bà **A** rằng hai bên có đến **Văn phòng C2** làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2020 để vay số tiền 500.000.000 đồng tại **Quỹ tín dụng nhân dân H7** vào ngày 08/7/2020. Thực tế, số tiền vợ chồng bà **H**, ông **H1** nhận từ bà **A** chỉ có 150.000.000 đồng, còn lại số tiền 350.000.000 đồng bà **A** nhận. Khi có được số tiền trên từ việc đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vào ngày 23/9/2020 bà **A** đã rút sổ tại **Quỹ tín dụng nhân dân H7** mang xuống **P** cầm thế bên ngoài cho ông **Nguyễn Văn L1** vay số tiền 800.000.000 đồng, không thông báo cho vợ chồng bà **H** biết.

Sau đó, vợ chồng bà **H** đã yêu cầu bà **A** viết và ký tên thể hiện nội dung: vợ chồng ông **H1**, bà **H** có nhờ bà **A** đứng tên sổ đỏ để vay vốn tín dụng với Số tiền 500.000.000 đồng, trong đó có số tiền của vợ chồng ông **H1**, bà **H** là 150.000.000 đồng, số còn lại là của bà **A**. Trong thời gian vợ chồng ông **H1**, bà **H** trả khoản tiền trên thì bà **A** cùng trả hết số nợ của bà **A** và rút sổ chuyển sang tên lại cho vợ chồng ông **H1**, bà **H**. Theo các tài liệu như giấy giao tiền và nhận sổ đỏ về do bà **A** viết, ký tên, có chữ ký của ông **Nguyễn Văn L1**, ghi ngày 01/8/2021; Giấy cam kết do bà **A** viết, ký tên, có chữ ký của Bà **H** ghi ngày 05/7/2021; 03 Giấy hẹn trả lại sổ đỏ do bà **A** ghi, ký tên ngày 03/4/2021, 01/8/2021, 27/3/2021; giấy hẹn trả lại sổ đỏ ghi ngày



15/01/2021 có chữ ký của bà A, ông H1, bà H, đồng thời có xác nhận của chính quyền thôn A, xã H. Tất cả các giấy hẹn trên đều có nội dung bà A đứng tên giùm sổ đỏ cho ông H1, bà H, đã vay 800.000.000 đồng của ông L1 và hẹn thời hạn trả lại sổ đỏ và sang tên lại cho ông H1, bà H.

Từ những chứng cứ và lời khai của các đương sự nêu trên là hoàn toàn phù hợp với nhau, giao dịch giữa vợ chồng ông H1, bà H, bà A đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo nhằm che dấu một giao dịch khác mục đích để bà A đứng tên vay vốn dùm tại Quỹ tín dụng nhân dân H7, các bên không có mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 26/6/2020 giữa bà H, ông H1 và bà A là vô hiệu do giả tạo theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự.

Đối với yêu cầu hủy đăng ký biến động sang tên bà Hứa Thị Kim A do Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện theo hồ sơ 0313.CN.1402 ngày 01/7/2020 đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản tài sản khác gắn liền với đất số BK 684401 do UBND huyện H cấp ngày 09/5/2012. Xét thấy, theo Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 “...*Khi giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy chứng nhận tham gia tố tụng và không cần tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng...*”. Do đó, Hội đồng xét xử không tuyên hủy cập nhật biến động mà khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hợp đồng vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

\* **Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Đặng Thế H2, xét thấy:** Ngày 01/3/2024 ông H2 có đơn khởi kiện yêu cầu ông H1, bà H trả lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Tại buổi hòa giải ngày 11/4/2024, ông H2 và bà T1 (vợ ông H2) thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà H, ông H1 trả cho ông, bà số tiền 200.000.000 đồng, bà A, ông L trả cho ông bà số tiền 650.000.000 đồng thì ông, bà sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà A và hủy cập nhật biến động sang tên ông H2 sau khi ông nhận đủ số tiền trên.

Xét thấy: căn cứ vào tài liệu thu thập được thì bà A, ông L đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đặng Thế H2 vào ngày 23/9/2020, với số

tiền là 800.000.000 đồng. Đến ngày 27/01/2021 đã cập nhật biến động sang tên ông **Đặng Thế H2**. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên thì ông **H2**, bà **T1** không có tìm hiểu về thửa đất và cũng không có biết ai đang sinh sống trên đất, đất có các tài sản hay không có tài sản, ông **H2**, bà **T1** không biết ai đang quản lý, sử dụng đất và tài sản trên. Người đại diện theo ủy quyền của ông **H2**, bà **T1** thừa nhận toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với đất do ông **H1**, bà **H** quản lý từ trước đến nay cũng vì tin tưởng ông **Nguyễn Văn L1** giới thiệu nên khi mua đất vợ chồng ông **H2** không tìm hiểu kỹ dẫn đến việc mua bán chuyển nhượng với nhau chỉ trên giấy tờ. Do vậy, ông tự nguyện đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà **A**, ông **L** và hủy cập nhật biến động sang tên ông ngày 27/01/2021. Ông **H2**, bà **T1** yêu cầu bà **H**, ông **H1**, bà **A**, ông **L** phải liên đới trả cho vợ chồng ông bà số tiền đã mua đất trên là 800.000.000đồng và lãi 50.000.000đồng. Tổng cộng 850.000.000đồng.

Theo như phân tích ở trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **A** với ông **H1**, bà **H** là vô hiệu do giả tạo thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **A**, ông **L** với ông **H2** cũng không hợp pháp. Việc ông **H2**, bà **T1** đồng ý tự nguyện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **H2** và bà **A**, ông **L** và hủy cập nhật biến động sang tên ông ngày 27/01/2021.

Cũng như nhận định phân trên, Hội đồng xét xử không tuyên hủy cập nhật biến động mà khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại *giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án*.

Đối với yêu cầu của ông **H2**, bà **T1** thì tại phiên hòa giải cũng như tại Tòa, bà **Phùng Thị H** tự nguyện thỏa thuận cản trừ khoản vay giữa vợ chồng bà với bà **A** số tiền vay gốc 150.000.000đồng để trả cho ông **H2**, bà **T1** 150.000.000đồng và lãi suất theo quy định của Ngân hàng từ ngày vợ chồng bà vay (26/6/2020 đến nay) là 50.000.000đồng, tổng cộng bà tự nguyện đồng ý trả là 200.000.000 đồng, số tiền còn lại 650.000.000 đồng bà **A**, ông **L** phải có nghĩa vụ trả cho ông **H2**, bà **T1**. Việc thỏa thuận này phù hợp với ý kiến của bà **A** về việc vợ chồng bà **H**, ông **H1** phải trả 150.000.000đồng, còn lại 650.000.000đồng thì bà có trách nhiệm trả. Cũng phù hợp với ý kiến của ông **Lương r** số tiền 800.000.000đồng là tiền của ông **Đặng Thế H2** không liên quan gì đến ông, yêu cầu bà **A** phải trả cho ông **H2**, ông không có ý kiến hay khiếu nại gì. Người đại diện theo ủy quyền của ông **H2**, bà **T1** cũng đồng ý thỏa

thuận như bà H đã nêu cụ thể vợ chồng bà H, ông H1 trả số tiền gốc và lãi là 200.000.000đồng, bà A, ông L trả số tiền 650.000.000đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Bà A, ông L là vợ chồng, khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông H2, cả bà A, ông L đã tham gia thực hiện việc chuyển nhượng đất này. Ông H2, bà T1 là vợ chồng cùng bỏ tiền mua tài sản (đất), căn cứ khoản 2 Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình cần buộc bà A, ông L có trách nhiệm liên đới trả tiền cho ông H2, bà T1 là có cơ sở.

Xét việc tự nguyện cản trở nghĩa vụ trả nợ từ việc trả số tiền vay cho bà A sang trả cho ông H2, bà T1. Đối với số tiền còn lại 650.000.000 đồng, ông H2 yêu cầu ông L, bà A trả là hoàn toàn phù hợp với thỏa thuận của các đương sự nên có căn cứ chấp nhận.

Ông H2, bà T1 đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản tài sản khác gắn liền với đất số BK 684401 do UBND huyện H cấp ngày 09/5/2012, cập nhật biến động sang tên ông Đặng Thế H2 ngày 27/01/2021. Do đó, cần buộc ông H2, bà T1 có trách nhiệm giao trả cho bà H, ông H1.

Từ những phân tích trên, yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

**Về án phí:** Do yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 và 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 và lệ phí Tòa án.

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

**Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất:** Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất hết 4.460.000 đồng. Bà H tự nguyện chịu số tiền này, do bà H đã nộp tạm ứng số tiền trên tại Tòa án nên không phải nộp nữa.

Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 155, Điều 156, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 264, Điều 266, Điều 271 và Khoản 1 Điều 273, Điều 280 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 122, Khoản 1 Điều 124, Điều 127, Điều 131, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27, Điều 30, Điều 33, Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình.

Khoản 2, Khoản 6 Điều 26, điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án  
**1/ Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Phùng Thị H.**

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2355 quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HDGD được **Văn phòng C2** công chứng giữa vợ chồng bà **Phùng Thị H.**, ông **Phan Công H1** với bà **Hứa Thị Kim A** lập ngày 26/6/2020 đối với thửa đất số 1684, tờ bản đồ số 02, diện tích 282m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản tài sản khác gắn liền với đất số BK 684401 do **UBND huyện H** cấp ngày 09/5/2012 là vô hiệu do giả tạo.

**2/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **Đặng Thế H2**, bà **Đỗ Thị Ngọc T1**.**

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Đỗ Anh L**, bà **Hứa Thị Kim A** và ông **Đặng Thế H2** được công chứng ngày 23/9/2020 tại **Văn phòng C4**, đối với thửa đất số 1684, tờ bản đồ số 02, diện tích 282m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản tài sản khác gắn liền với đất số BK 684401 do **UBND huyện H** cấp ngày 09/5/2012, cập nhật biến động ngày 01/7/2020 tọa lạc tại **Thôn A, xã H huyện H**, vô hiệu.

Buộc bà **Phùng Thị H**, ông **Phan Công H1**, bà **Hứa Thị Kim A**, ông **Đỗ Anh L** phải liên đới chịu trách nhiệm trả cho ông **Đặng Thế H2**, bà **Đỗ Thị Ngọc T1** số tiền 850.000.000đồng, được chia:

+ Bà **Phùng Thị H**, ông **Phan Công H1** trả cho ông **H2**, bà **T1** số tiền 200.000.000đồng, trong đó (số tiền gốc 150.000.000đồng và lãi 50.000.000đồng);

+ Bà **Hứa Thị Kim A**, ông **Đỗ Anh L** trả cho ông **H2**, bà **T1** số tiền 650.000.000đồng;

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Buộc ông **Đặng Thế H2**, bà **Đỗ Thị Ngọc T1** giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản tài sản khác gắn liền với đất số BK 684401 do **UBND huyện H** cấp ngày 09/5/2012, cập nhật biến động sang tên ông **Đặng Thế H2** ngày 27/01/2021 để Bà **Phùng Thị H**, ông **Phan Công H1** liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền xóa cập nhật biến động đứng tên ông **Đặng Thế H2** trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản tài sản khác gắn liền với đất trên. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào **Bản án** này để xóa cập nhật biến động đứng tên ông **Đặng Thế H2** trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản tài sản khác gắn liền với đất trên.

Bà **Phùng Thị H**, ông **Phan Công H1** có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất đã được công nhận theo quy định của pháp luật.

## **2/ Về án phí và chi phí tố tụng:**

- Về án phí:

Bà **Phùng Thị H**, ông **Phan Công H1** phải chịu 10.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà **H** đã nộp số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010910 ngày 22/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc, số còn lại 9.700.000đồng bà **H**, ông **H1** phải tiếp tục nộp.

Bà **Hứa Thị Kim A**, ông **Đỗ Anh L** phải chịu 30.600.000đ (Ba mươi triệu triệu sáu trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông **Đặng Thế H2** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông **H2** số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013062 ngày 01/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc

Bà **Đỗ Thị Ngọc T1**, ông **Nguyễn Văn L1**, **Văn phòng C2** (**Thông Văn N**) không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất:

Bà **Phùng Thị H** tự nguyện chịu 4.460.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất. Bà **H** đã nộp đủ số tiền trên tại Tòa án.

Các đương sự khác không phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất

**3/ Quyền kháng cáo:** Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (14/6/2024). Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

*“ 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, 7a 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 tỉnh Bình Thuận;
- VKSND huyện Hàm Thuận Bắc;
- Chi cục THADS huyện Hàm Thuận Bắc;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ.

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

**Nguyễn Thị Mi Mi**