

Bản án số: 455/2024/DS-ST

Ngày: 04 - 7 - 2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Mai Thị Bích Thảo

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lâm Thị Thanh Thúy

2. Bà Lê Phi Yến

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Long Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Bảo Ngọc – Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 570/2023/TLST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 238/2024/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trương Thanh T; địa chỉ: Đường T, Phường F, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Trần Minh H – sinh năm 1997; địa chỉ: Đường số B, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Tường V – sinh năm 1983; địa chỉ: Đường T, Phường F, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Văn phòng C; trụ sở: B N, phường N, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Đức H1; địa chỉ: A N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Trẻ Trương Thanh H2 – sinh ngày 01/11/ 2007 và trẻ Trương Thông Thái M – sinh ngày 26/7/2019; cùng địa chỉ: Đường T, Phường F, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của trẻ H2 và trẻ M có ông Trương Thanh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/10/2023 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn – ông Trương Thanh T trình bày: Ông và bà Nguyễn Thị Tường V1 là chủ sở hữu căn nhà số C đường T, Phường F, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có số hồ sơ gốc 4783/2004 do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/11/2004. Do cần một số tiền để làm ăn nên ông có hỏi người bạn tên Nguyễn Đức H1 giúp đỡ. Vì vợ chồng ông không đủ điều kiện để vay ngân hàng nên H1 hướng dẫn vợ chồng ông làm thủ tục chuyển nhượng giả căn nhà trên cho Trần Minh H là người quen của H1 để H giúp làm hồ sơ vay ngân hàng. Vì chỗ thân quen nên ông tin tưởng và đã ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng căn nhà trên vào ngày 14/7/2023 tại Văn phòng C. Sau đó, H1 cũng có liên hệ và nói ông mở tài khoản để nhận tiền vay của ngân hàng nhưng khoảng một thời gian không thấy gì thì H1 nói là trục trặc cần đo vẽ lại và sau đó thì không liên hệ được. Ông có liên hệ một số cơ quan có thẩm quyền thì được biết H đã làm thủ tục cập nhật sang tên xong. Trong suốt quá trình thực hiện giao dịch, mọi việc liên hệ ông đều thông qua ông H1. Giữa ông và ông H hoàn toàn không có thỏa thuận, làm việc với nhau về bất cứ vấn đề gì liên quan đến việc chuyển nhượng, mua bán nhà theo hợp đồng đã ký kết, ông H không thanh toán tiền chuyển nhượng, vợ chồng ông vẫn sinh sống tại căn nhà này. Việc ký hợp đồng chỉ là giả tạo để che dấu việc làm thủ tục vay ngân hàng nên ông khởi kiện:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 007210 ký ngày 14/7/2023 tại Văn phòng công chứng Trần Quốc P giữa ông và ông Trần Minh H vô hiệu.

- Yêu cầu ông Trần Minh H hoàn trả cho vợ chồng ông bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số vào sổ 4783/2004 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 15/11/2004.

Đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do hai bên không có việc giao tiền và giao nhà nên đề nghị Tòa xem xét theo quy định.

Bị đơn là ông Trần Minh H: Vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Đức H1: Vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến

- Bà Nguyễn Thị Tường V trình bày theo bản tự khai: Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo yêu cầu của nguyên đơn và có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết.

- Văn phòng C có văn bản trình bày ý kiến: Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh đã chứng nhận hợp đồng mua bán nhà và quyền sử dụng đất số 007210 quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, ký ngày 14/7/2023 theo đúng quy định pháp luật và đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

- Trẻ Trương Thanh H2 và trẻ Trương Thông Thái M có ông Trương Thanh T và bà Nguyễn Thị Tường V1 là đại diện hợp pháp: Đề nghị Tòa xem xét theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu, tranh chấp gì khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Nguyên đơn là ông Trương Thanh T trình bày: Vẫn giữ yêu cầu như tại đơn khởi kiện, đề nghị hội đồng xét xử tuyên hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 007210 ký ngày 14/7/2023 tại Văn phòng công chứng Trần Quốc P giữa ông Trương Thanh T, bà Nguyễn Thị Tường V và ông Trần Minh H vô hiệu. yêu cầu ông Trần Minh H hoàn trả cho vợ chồng ông bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số vào sổ 4783/2004 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 15/11/2004 trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn là ông Trần Minh H: Vắng mặt không lý do

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Đức H1: Vắng mặt không lý do.
- Bà Nguyễn Thị Tường V: Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
- Văn phòng công chứng Trần Quốc P: Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
- Trẻ Trương Thanh H2 và trẻ Trương Thông Thái M có ông Trương Thanh T là đại diện hợp pháp: Đề nghị Tòa xem xét theo yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu:

- Việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử là đúng qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp, việc thu thập chứng cứ, tiến hành hòa giải, gửi hồ sơ cho Viện Kiểm sát cũng như việc cấp, tổng đạt, thông báo văn bản tố tụng cho đương sự đúng theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử, thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

- Về nội dung vụ án: Qua kiểm sát vụ án tại phiên tòa, căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày, tranh luận của đương sự có mặt tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình nhận thấy ông Trương Thanh T, bà Nguyễn Thị Tường V2 có ký hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 007210 với ông Trần Minh H. Tuy nhiên, việc ký hợp đồng này chỉ nhằm mục đích ông H đứng tên vay tiền cho ông T, hai bên không thực hiện việc giao nhận tiền hay bàn giao nhà theo khoản 3 Điều 2 và Điều 3 của hợp đồng. Ngoài ra, ngày 12/12/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy đăng ký biến động ngày 12/10/2023 cho ông H, ngày 15/12/2023 đại diện ông H đã nhận lại kết quả giải quyết hồ sơ nhưng không có khiếu nại gì. Do đó, việc ký hợp đồng chỉ là giả tạo nên vô hiệu. Theo Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, ông H phải hoàn trả cho ông T, bà V1 trả lại bản chính giấy tờ nhà đất số 4783/2004 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 15/11/2004. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1.1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Qua lời khai của đương sự và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện giữa các bên đã phát sinh tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, là tranh chấp liên quan đến bất động sản. Bất động sản có địa chỉ tại quận T nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về sự có mặt của Viện kiểm sát và đương sự tại phiên tòa: Do Tòa án tiến hành xác minh thu thập chứng cứ nên Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa sơ thẩm theo quy định tại Điều 21 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Do bà Nguyễn Thị Tường V là đồng sở hữu căn nhà số C (số cũ: 16/15/4) T, Phường F, quận T; ông Nguyễn Đức H1 là người giới thiệu bị đơn với nguyên đơn cũng như liên hệ, làm việc trực tiếp với nguyên đơn trong quá trình phát sinh giao dịch; Văn phòng công chứng Trần Quốc P là tổ chức thực hiện việc công chứng hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 007210 ký ngày 14/7/2023 giữa nguyên đơn và bị đơn; trẻ Trương Thanh T và trẻ Trương Thông Thái M là người hiện đang cư ngụ tại căn nhà trên nên cần thiết đưa tất cả những người nêu trên vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 007210 ký ngày 14/7/2023 tại Văn phòng công chứng Trần Quốc P giữa ông Trương Thanh T, bà Nguyễn Thị Tường V và ông Trần Minh H vô hiệu, Hội đồng xét xử thấy:

Ngày 14/7/2023, ông Trương Thanh T, bà Nguyễn Thị Tường V và ông Trần Minh H có ký hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ ngôi nhà số C (số cũ: 16/15/4) T, Phường F, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng), việc thanh toán, giao, nhận nhà và các giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ngay một lần sau khi ký hợp đồng. Ngày 12/10/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T đã cập nhật chủ sở hữu cho ông Trần Minh H. Theo nguyên đơn trình bày, việc ký hợp đồng chỉ nhằm mục đích sang tên cho bị đơn để làm thủ tục vay ngân hàng giúp cho nguyên đơn. Trong suốt quá trình giao dịch, ngoại trừ việc ký hợp đồng là với ông H còn tất cả việc liên lạc, thỏa thuận nguyên đơn chỉ làm việc với ông H1. Giữa nguyên đơn và bị đơn chưa bao giờ thỏa thuận việc giao nhận tiền, nhà và đến thời điểm hiện nay cả gia đình ông vẫn đang cư ngụ tại căn nhà này. Xét, hợp đồng mua bán nhà mà hai bên đã ký là hợp đồng song vụ là hợp đồng mà mỗi bên đều có nghĩa vụ đối với nhau, bên bán giao nhà và bên mua giao tiền. Quá trình giải quyết vụ án, tuy chỉ là lời trình bày của nguyên đơn nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do dù đã được Tòa án thực hiện việc cấp tổng đạt/nhiệm yết hợp lệ về việc trình bày ý kiến và yêu cầu bị đơn cung cấp chứng cứ việc giao nhận tiền đối với nguyên đơn nhưng bị đơn không cung cấp thể hiện việc từ bỏ nghĩa vụ chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Theo xác minh của Công an P1, quận T, hiện cả gia đình nguyên đơn đang cư ngụ thực tế tại căn nhà này. Điều này thể hiện cả hai đều không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình theo hợp đồng đã ký. Ngoài ra, theo công văn số 958/CNTB ngày 26/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T đã hủy nội dung xác nhận thông tin đăng ký biến động ngày 12/10/2023 cho bị đơn và đã hoàn trả kết quả giải quyết hồ sơ trong đó có bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà trên và bị đơn cũng không có phản ánh kiến nghị gì. Như vậy, việc các bên xác lập hợp đồng là giả tạo, nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác trên cơ sở ý chí không đích thực, không có sự thống nhất giữa ý chí thực sự bên trong và ý chí thực hiện ra bên ngoài nên vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật Dân sự. Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và sự phân tích như trên, yêu cầu này của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Về yêu cầu: Ông Trần Minh H hoàn trả cho vợ chồng ông bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có số vào sổ 4783/2004 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 15/11/2004.

Do giao dịch mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu nên cần xem xét giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu. Khi hai bên thực hiện giao dịch, cả hai đều biết việc ký kết giao dịch này là giả tạo nhưng vẫn cố tình thực hiện do đó đều có lỗi trong việc giao dịch vô hiệu. Theo Điều 131 Bộ luật Dân sự, giao dịch vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự và phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do giữa các bên không thực hiện việc giao nhận tiền, nhà nên không phải thực hiện việc hoàn trả.

Như đã nêu trên, bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số vào sổ 4783/2004 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 15/11/2004 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T giao trả cho bị đơn. Do đó, bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất này trong thời hạn 15 ngày ngay khi án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Bị đơn không có yêu cầu phản tố, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định. Nguyên đơn được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã đóng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 21; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 144, khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273, khoản 1 Điều 273; khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 124, 131, 402, 407 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

- Áp dụng khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Trương Thanh T

1.1/ Tuyên hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 007210, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 14 tháng 7 năm 2023 tại Văn phòng C giữa ông Trương Thanh T, bà Nguyễn Thị Tường V1 và ông Trần Minh H vô hiệu

1.2/ Ông Trần Minh H có trách nhiệm trả lại cho ông Trương Thanh T và bà Nguyễn Thị Tường V bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có số hồ sơ gốc 4783/2004 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 15 tháng 11 năm 2004 trong thời hạn 15 ngày ngay khi án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.3/ Hết thời hạn nêu trên, nếu ông Trần Minh H không trả lại bản chính giấy chứng nhận trên, ông Trương Thanh T và bà Nguyễn Thị Tường V3 được quyền tự liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp, đổi mới giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Minh H chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000.đồng (Ba trăm ngàn đồng)

Ông Trương Thanh T được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số AA/2023/0024174 ngày 28/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

4/ Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là trẻ Trương Thanh H2 và trẻ Trương Thông Thái M có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đức H1, bà Nguyễn Thị Tường V, Văn phòng công chứng Trần Quốc P được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc Tòa án niêm yết bản án hợp lệ. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP . HCM;
- VKSND Q.TB;
- CCTHADS Q.TB;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, Hồ sơ (...).

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

Mai Thị Bích Thảo