TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: **193**/2024/DS-ST Ngày: 24-9-2024 V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Chiêm Ngọc Linh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Phước.

2. Bà Trần Thị Thuỳ Trang.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Công Lịnh, là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng tham gia phiên Tòa: Bà Đồ Ngọc Tuyền - Kiểm Sát viên.

Trong ngày 24 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 187/2023/TLST-DS ngày 29 tháng 5 năm 2023, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 405/2024/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

– *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: Số C đường T, Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

– *Bị đơn:* Ông Giang Hải A, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số G đường L, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

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

1/ Ông Võ Văn C, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ thường trú: Số G đường T, Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

2/ Ông Phùng Ngọc H, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A đường M, Khóm C, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

** Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1990. Địa chỉ: Số C đường N, Khóm C, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản quyền ngày 22/6/2023) (có mặt).

3/ Bà Nguyễn Thị Trường A, sinh năm 1987 (vắng mặt).

4/ Ông Võ Nguyễn K, sinh năm 2002 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

– Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bà D trình bày: Bà D có quyền sử dụng diện tích đất 1.000m^2, thuộc thửa đất số 1644, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng, được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 731248, số vào sổ cấp GCN CS03815 cho bà Nguyễn Thị D ngày 15/06/2021.

Ngày 06 tháng 10 năm 2022, bà D có đem thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay của ông Giang Hải A số tiền 40.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng Võ Duy T. Hôm đó là chiều thứ 5, Văn phòng công chứng làm thủ tục hơi lâu và có đưa cho bà D xem hợp đồng, bà D tuổi cao lại đọc chữ không rành, bà D có hỏi lại nhân viên của văn phòng công chứng là hợp đồng ghi số tiền là bao nhiêu thì được trả lời là: 100.000.000 đồng. Bà D thấy bất hợp lý, đến thứ 6 bà D gọi điện thoại cho ông A hỏi tại sao bà D thỏa thuận vay tiền 40.000.000 đồng, có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hợp đồng là 100.000.000 đồng, lúc đó ông A nói đưa cho bà D là 30.000.000 đồng. Sau đó bà D nghi ngờ ông A có tính chất lừa đảo vì bà D và ông C đã vô tình ký vào hợp đồng mà không biết đó là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, và ông A cũng không đưa cho bà D giữ bản hợp đồng nào. Khi bà D đòi hợp đồng đưa hợp đồng thì ông Âu cứ hứa, kéo dài 01 tháng. Bà D có yêu cầu ông A trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông A nói nếu ra công chứng hủy hợp đồng bà D phải bồi thường cho ông A 10.000.000 đồng, bà D cũng đồng ý nhưng ông A không thực hiện, lại tiếp tục hứa với cho đến nay. Ông Võ Văn C và ông Phùng Ngọc H không có liên quan đến việc tranh chấp này.

Nay bà Nguyễn Thị D yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu ông Giang Hải A trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 731248, số vào sổ cấp GCN CS03815, do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 15/06/2021 cho bà Nguyễn Thị D tại thửa đất số 1644, tờ bản đồ số 5, diện tích đất 1.000m^2, tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

2. Yêu cầu Toà án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1644, tờ bản đồ số 5, diện tích đất 1.000,m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng, ký kết giữa bà Nguyễn Thị D, ông Võ Văn C với ông Phùng Ngọc H ngày 07/10/2022.

Tại phiên toà, bà D yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu, do bà D không biết bà ký tên vào hợp đồng trên là hợp đồng chuyển nhượng đất quyền sử dụng đất cho ông H.

– Tại Biên bản lấy lời khai ngày 19/6/2023 bị đơn Giang Hải A trình bày: Bà Nguyễn Thị D có vay tiền của ông A 30.000.000 đồng, có làm giấy cam kết, bà D có đưa ông A giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 731248. Do ông Phùng Ngọc H là đối tác làm ăn với ông A và ông A còn nợ tiền ông H, nên ông A để cho ông H đứng tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C và bà D, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đưa ông H giữ. Số tiền bà D vay 30.000.000 đồng ông A đã đưa cho bà D tại Văn phòng công chứng Võ Duy T. Từ khi vay đến nay bà D chưa trả vốn, chưa đóng lãi cho ông A. Đối với việc bà D yêu cầu ông A trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng thì ông A đồng ý và sẽ thoả thuận với bà D về cách trả. Ông A sẽ tìm cách trả nợ cho ông H, để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả cho bà D.

– Theo đơn yêu cầu độc lập đề ngày 26/6/2023 của ông Phùng Ngọc H và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của ông H là ông Nguyễn Văn T trình bày: Thông qua sự giới thiệu của ông Giang Hải A, ông H quen biết vợ chồng bà D và ông C, nên ông H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1644, tờ bản đồ số 5, diện tích 1000m^2, toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Giá trị chuyển nhượng thực tế là 300.000.000 đồng, nhưng hai bên thống nhất ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được lập tại Văn phòng công chứng Võ Duy T ngày 07 tháng 10 năm 2022, thì ông H đã giao đủ số tiền 300.000.000 đồng cho vợ chồng bà D, ông C. Ông H đã đăng ký biến động và được Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện Đ chỉnh lý sang tên ông Phùng Ngọc H ngày 19/12/2022.

Việc bà D khởi kiện ông A đã ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, vì thực tế việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền giữa ông H và vợ chồng bà D, ông C đã thực hiện xong, nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng là ông H cũng đã thực hiện xong việc giao tiền, còn phía bên chuyển nhượng là vợ chồng bà D, ông C vi phạm nghĩa vụ giao đất. Nhiều lần ông H yêu cầu vợ chồng bà D, ông C giao đất và tài sản gắn liền với đất nhưng bà D cố tình không thực hiện, từ đó ông H và bà D, ông C cũng phát sinh tranh chấp.

Ông Phùng Ngọc H yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc vợ chồng bà D và ông C giao trả cho ông Hiếu thửa đất 1644 nêu trên cho ông H và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07 tháng 10 năm 2022.

Tại đơn thay đổi yêu cầu độc lập ngày 06/12/2023 ông Phùng Ngọc H trình bày: Việc ông H và vợ chồng bà D, ông C ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 07/10/2022 nêu trên, thực chất là để đảm bảo cho khoản vay 100.000.000 đồng mà bà D và ông C vay của ông H, có sự chứng kiến của ông Trần Bách D, ông Nguyễn Minh H, chứ hai bên thực tế không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà D và ông C đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán số tiền vay như đã cam kết, ông H đã liên hệ nhiều lần với bà D, ông C để yêu cầu trả tiền vay nhưng bà D không thực hiện.

Nay ông H yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc vợ chồng bà D, ông C trả cho ông H số tiền vay 100.000.000 đồng, ông H không yêu cầu trả lãi. Ông H đồng ý ra Văn phòng công chứng làm thủ tục để giao trả lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho bà D.

– Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn C, bà Nguyễn Thị Trường A, ông Võ Nguyễn K: Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông C, bà A, ông K, nhưng ông, bà có tên nêu trên không có ý kiến bằng văn bản gửi cho Tòa án về yêu cầu khởi kiện của bà D, yêu cầu độc lập của ông H, cũng không giao nộp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án, đồng thời vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cũng như vắng mặt tại phiên toà.

– Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự như: Xác định đúng thẩm quyền thụ lý vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, việc thu thập chứng cứ đúng theo quy định. Về thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, việc cấp tống đạt đảm bảo đúng theo quy định. Tại phiên Tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của người có quyền lơi, nghĩa vụ liên quan ông Phùng Ngọc Hiếu là ông Nguyễn Văn T thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, nhưng bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đối với yêu cầu của nguyên đơn về tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận, tuyên hợp chuyển nhượng trên vô hiệu do bị lừa dối. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu ông A trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì giấy chứng nhận quyền sử dụng trên ông A không có giữ, đồng thời giấy chứng nhận trên của bà Duyên đã được chỉnh lý sang tên ông H nên giấy chứng nhận đã không còn đứng tên bà D. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phùng Ngọc H, vì ông H không chứng minh được có giao cho bà D số tiền vay nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ và kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D yêu cầu Toà án giải quyết buộc bị đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn Giang Hải A cư trú tại địa chỉ: Đường L, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Toà án đã thụ lý vụ án và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan ông Phùng Ngọc H có đơn yêu độc lập, yêu cầu bà Nguyễn Thị D trả lại số tiền vay. Do phát sinh thêm quan hệ tranh chấp nên Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản" cho phù hợp và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn ông Giang Hải A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn C, bà Nguyễn Thị Trường A, ông Võ Nguyễn K được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Về nội dung vụ án:

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D về việc yêu cầu ông Giang Hải A trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấy rằng:

[3.1] Đối với yêu cầu ông Giang Hải A trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 731248, số vào sổ cấp GCN CS03815, do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 15/06/2021 cho bà Nguyễn Thị D tại thửa đất số 1644, tờ bản đồ số 5, diện tích đất 1.000m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng. Xét thấy, ông Giang Hải A trình bày ông A có nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của bà D và đã đưa lại cho ông Phùng Ngọc H nên hiện nay ông A không còn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D. Đồng thời vào ngày 07/10/2022 bà D, ông C đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H đối với thửa đất số 1644 trên, có công chứng tại Văn phòng Công chứng Võ Duy T, số công chứng 4290, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD (từ bút lục 88 - 90), sau đó ông H đã nộp bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chủ sử dụng đất là bà D để đăng ký biến động và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S điều chỉnh biến động ngày 19/12/2022. Như vậy, khi ông H được điều chỉnh biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 731248 không còn đứng tên bà D, nên việc bà D yêu cầu ông A trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là không có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3.2] Xét yêu cầu của bà D về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Nguyễn Thị D, ông Võ Văn C với ông Phùng Ngọc H ngày 07/10/2022, có công chứng tại Văn phòng Công chứng Võ Duy T, số công chứng 4290, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu. Nhận thấy, theo bà D thì do cần vay tiền nên vào ngày 06 tháng 10 năm 2022, bà D có đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà D đến Văn phòng công chứng Võ Duy T đưa cho ông A để thế chấp vay số tiền 40.000.000 đồng, ngày đó là chiều thứ năm, Văn phòng công chứng đông khách, làm thủ tục hơi lâu và nhân viên của Văn phòng công chứng có đưa cho bà D xem hợp đồng, do bà D tuổi cao lại đọc chữ không rành nên có ký tên vào hợp đồng, bà D có hỏi

lại nhân viên của Văn phòng công chứng là hợp đồng ghi số tiền bao nhiêu thì được trả lời là 100.000.000 đồng, nhưng bà D không biết đó là chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cả ông A và ông H đều không có nói cho bà D biết vợ chồng bà ký tên vào hợp đồng là chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H. Theo Giấy cam kết do bà D cung cấp đề ngày 06/10/2022 có nội dung *"Tôi tên Giang Hải A có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D với số tiền là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng), lãi suất 3%/tháng là 900.000 đồng và không được quyền sang tên giấy chủ quyền đất của bà D. Nếu sai tôi xin chịu mọi trách nhiệm trước pháp luật, nếu trong thời gian 01 tháng cô D không đóng lãi tôi mới được quyền sang tên"* (bút lục 10). Tại Biên bản lấy lời khai ngày 19/6/2023 ông A thừa nhận bà D có đưa ông A giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 731248. Do ông H là đối tác làm ăn với ông A và ông A còn nợ tiền ông H, nên ông A để cho ông H đứng tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C và bà D, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đưa ông H giữ. Số tiền bà D vay 30.000.000 đồng ông A đã đưa cho bà D tại Văn phòng công chứng Võ Duy T (bút lục 45, 46, 47). Bên cạnh đó, người đại diện theo uỷ quyền của ông H là ông T cũng trình bày: Việc ông H và vợ chồng bà D, ông C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 07/10/2022 nêu trên là để đảm bảo cho khoản tiền vay 100.000.000 đồng của bà D đối với ông H, chứ không có việc chuyển nhượng như hợp đồng ký kết nêu trên, từ khi chuyển nhượng đến nay thì đất và nhà vẫn do bà D quản lý, sử dụng. Xét thấy, khi xác lập hợp đồng bà D, ông C đã bị ông A lừa dối làm cho bà D hiểu sai lệch về chủ thể, nội dung của giao dịch nên bà D, ông C đã xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H. Tại phiên toà bà D yêu cầu Toà án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu. Xét thấy hợp đồng trên là vô hiệu ngay khi xác lập theo quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự nên hợp đồng không có hiệu lực, do đó bà Duyên yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự khi hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay, bà D, ông C không có giao đất cho ông H, hiện đất và tài sản gắn liền trên đất vẫn do vợ chồng bà D quản lý sử dụng, nên không buộc ông H phải giao trả lại đất cho bà D. Ông H cũng không có giao tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D, nên cũng không buộc bà D phải hoàn trả lại cho ông H. Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, xét thấy cả hai bên đều có lỗi ngang nhau dẫn khi ký hợp đồng dẫn đến việc hợp đồng vô hiệu. Đối với số tiền bà D vay của ông A, ông A không có yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà D trả tiền vay, cũng như không có trình bày là có yêu cầu bà D trả trả lãi hay không, nếu có thì yêu cầu lãi suất bao nhiêu, thời gian trả như thế nào trong vụ án này. Do đó Hội đồng xét xử không có căn cứ giải quyết. Trong trường hợp ông A có yêu cầu bà D trả số tiền vốn và lãi vay, thì dành quyền khởi kiện cho ông A trong vụ án khác, nếu ông A có yêu cầu.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án, không có đương sự nào yêu cầu Toà án tuyên huỷ phần chỉnh lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cấp

cho ông Phùng Ngọc H từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D, ông C với ông H, do đó Toà án không đặt ra xem xét. Theo quy định Điều 105 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ và Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Toà án nhân dân tối cao thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền 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 tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Trường hợp này ông H được điều chỉnh biến động là từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà D và ông C, cho nên đây là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được xác nhận biến động cho ông H không phải là quyết định hành chính cá biệt theo quy định của Luật Tố tụng hành chính, khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển 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.

[5] Xét yêu cầu độc lập của ông Phùng Ngọc H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị D và ông Võ Văn C trả lại số tiền vay 100.000.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[5.1] *Theo đơn yêu cầu độc lập đề ngày 26/6/2023 của ông Phùng Ngọc Hiếu và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của ông Hiếu là ông Nguyễn Văn T trình bày:* Bà D và ông C chuyển nhượng cho ông H quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1644, tờ bản đồ số 5, diện tích 1000m^2, toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Giá trị chuyển nhượng thực tế là 300.000.000 đồng, nhưng hai bên thống nhất ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, ông H đã giao đủ số tiền 300.000.000 đồng cho vợ chồng bà D, ông C. Ông Hiếu đã tiến hành lập thủ tục đăng ký biến động và được Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện Trần Đề chỉnh lý sang tên ông Phùng Ngọc H ngày 19/12/2022 đối với thửa đất 1644 nêu trên. Đến ngày 06/12/2023 tại đơn thay đổi yêu cầu độc lập, ông H không yêu cầu bà D, ông C trả lại đất mà yêu cầu vợ chồng bà D, ông C trả cho ông H số tiền vay 100.000.000 đồng, vì theo ông H thì thực chất giữa hai bên không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà việc ký hợp đồng chuyển nhượng là để đảm bảo cho khoản nợ vay 100.000.000 đồng mà bà D và ông C vay của ông H.

[5.2] Trong khi đó, bà D không thừa nhận có vay tiền của ông H. Ông H cho rằng việc giao tiền cho bà D, ông C tại Văn phòng công chứng có sự chứng kiến của ông Trần Bách D và ông Nguyễn Minh H. Tuy nhiên, theo địa chỉ của ông Nguyễn Minh H do ông T cung cấp thì được chính quyền địa phương xác nhận, địa chỉ trên không có tên Nguyễn Minh H (bút lục 110). Tại Biên bản lấy lời khai ngày 23/5/2024, ông Trần Bách D trình bày: "*tôi thấy ông H có đem tiền vô phòng công chứng, nhưng giao tiền cho ai thì tôi không biết, vì các bên ký hợp đồng xong thì mới giao tiền, ký xong rồi thì tôi ra ngoài trước, trong phòng công chứng lúc đó còn lại ông H, vợ chồng bà D và ông A, còn ông H đưa tiền cho ai thì tôi không chứng kiến"* (bút lục 105). Xét thấy, số tiền được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà D, ông C với ông H vào ngày 07/10/2022 đã được các bên thừa nhận là thực tế không có việc chuyển nhượng, nên không phải là căn cứ để xác định số tiền 100.000.000 đồng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là số tiền vay. Bên cạnh đó, ông A cũng trình bày *"Tôi và ông H là đối tác làm ăn, do tôi còn nợ tiền ông H, nên tôi mới để ông Phùng Ngọc H đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C và bà D ... tôi sẽ làm việc lại với gia đình để có phương án trả nợ cho ông H, sau đó lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D mà ông H đang giữ để trả lại cho bà D*" (bút lục 46). Mặt khác người làm chứng là ông Trần Bách D cũng không chứng kiến việc ông H có giao tiền số tiền vay 100.000.000 đồng cho bà D, ông C. Do đó ngoài lời trình bày ra, ông H và người đại diện theo uỷ quyền của ông H là ông T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào thể hiện có việc bà D, ông C vay của ông H và có việc bà D, ông C nhận số tiền 100.000.000 đồng của ông H, nên yêu cầu của ông H là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận. Đối với việc ông A thừa nhận còn nợ tiền của ông H, thì ông H có quyền khởi kiện ông A thành vụ án khác, nếu ông H có yêu cầu.

[6] Từ những nhận định trên, xét yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận. Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng là 4.133.851 đồng, bà D và ông Hmỗi người phải chịu 2.066.925 đồng. Do bà D đã tạm nộp trước nên ông Hiếu phải trả lại cho bà Duyên số tiền 2.066.925 đồng.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ quy định khoản 4, 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án.

Bà Nguyễn Thị D phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu ông Giang Hải A trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được Toà án chấp nhận. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phùng Ngọc H phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng của bà

D được chấp nhận và 5.000.000 đồng án phí sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập không được Toà án chấp nhận.

Ông Giang Hải A, ông Võ Văn C, bà Nguyễn Thị Trường A, ông Võ Nguyễn K không phải chịu án phí sơ thẩm.

[9] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3, 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 91, khoản 1 Điều 92, Điều 157, Điều 158, điểm b Khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 127, Điều 131 Bộ luật Dân sự; Điều 105 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 4, 6 Điều 26 của 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D.

- Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị D về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Nguyễn Thị D, ông Võ Văn C với ông Phùng Ngọc H ngày 07/10/2022, có công chứng tại Văn phòng Công chứng Võ Duy Th, số công chứng 4290, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Nguyễn Thị D, ông Võ Văn C với ông Phùng Ngọc H ngày 07/10/2022, có công chứng tại Văn phòng Công chứng Võ Duy T, số công chứng 4290, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị D có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D về việc yêu cầu ông Giang Hải A trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 731248, số vào sổ cấp GCN CS03815, do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 15/06/2021 cho bà Nguyễn Thị D

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phùng Ngọc H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị D, ông Võ Văn C trả số tiền vay 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng là 4.133.851 đồng, bà Nguyễn Thị D, ông Võ Văn C và ông Phùng Ngọc H mỗi bên phải chịu 2.066.925 đồng. Do bà Nguyễn Thị D đã tạm nộp trước nên ông Phùng Ngọc H phải trả lại cho bà Nguyễn Thị D số tiền 2.066.925 đồng.

Ông Giang Hải A, bà Nguyễn Thị Trường A, ông Võ Nguyễn K không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà D phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà D đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai tạm ứng án phí số 0008678 ngày 18/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy bà D được nhận lại 300.000 đồng án phí sơ thẩm.

Ông Phùng Ngọc H phải chịu 5.300.000 đồng án phí sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai tạm ứng án phí số 0008897 ngày 06/7/2023 và 2.500.000 đồng theo Biên lai tạm ứng án phí số 0001342 ngày 13/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy ông H còn phải nộp thêm 2.500.000 đồng án phí sơ thẩm.

Ông Giang Hải A, ông Võ Văn C, ông Võ Nguyễn K, bà Nguyễn Thị Trường A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự không có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được 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, Điều 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND TP Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Chiêm Ngọc Linh