

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CAO BẰNG
TỈNH CAO BẰNG**

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

Bản án số: 44/2024/HNGĐ-ST

Ngày: 31/7/2024

V/v: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu và yêu cầu công nhận Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO BẰNG - TỈNH CAO BẰNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lý Xuân Huy

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Long Văn Thanh

2. Ông Lưu Danh Thùy

- Thư ký phiên tòa: Bà Mã Thùy Dung - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Bằng tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 76/2023/TLST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2023 về việc “Yêu cầu công nhận Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật và Tuyên bố hợp đồng Chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 182/2024/QĐXXST- DS ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Chu Thị C, Ông Vũ Mạnh H

Cùng địa chỉ: Tổ B, phường T, thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

(có mặt tại phiên tòa)

(Ông Vũ Mạnh H có văn bản ủy quyền cho bà Chu Thị C tham gia tố tụng)

2. Bị đơn: Bà Hứa Thị Thúy

Địa chỉ: Tổ B, phường T, thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

(Có mặt tại phiên tòa)

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1 Phòng C1 tỉnh Cao Bằng: Bà Đàm Minh T- Công chứng viên, trưởng phòng C1 tỉnh Cao Bằng.

(Có mặt tại phiên tòa).

3.2. Ông Trần Triệu Hữu Á

Địa chỉ: Tổ B, phường T, thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

(vắng mặt tại phiên tòa, có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai, nguyên đơn là bà Chu Thị C và ông Vũ Mạnh H trình bày:

Ông Vũ Mạnh H và bà Chu Thị C là vợ chồng, năm 2017 vợ chồng ông Vũ Mạnh H bà Chu Thị C có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Trần Quốc N và bà Hứa Thị T1. Phần đất chuyển nhượng có diện tích là 40m² là một phần thửa đất số 72 tờ bản đồ số 04 (sau khi tách thửa là thửa số 174 tờ bản đồ số 25) địa chỉ tại tổ B, phường T, thành phố C, tỉnh Cao Bằng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 184646 ngày 25/10/2017, số tiền chuyển nhượng là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng). Giữa hai bên đã lập "Giấy chuyển nhượng" viết tay vào ngày 10/06/2017 và hai bên gia đình đã ký ghi rõ họ tên. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng bà Chu Thị C đã giao đủ số tiền 30.000.000 đồng cho vợ chồng bà Hứa Thị T1, và gia đình bà Hứa Thị T1 đã giao đất cho vợ chồng bà Chu Thị C để sử dụng. Gia đình bà C đã xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 trên phần đất trên.

Ngày 24/8/2021 hai bên gia đình đã đề nghị Phòng công chứng số 01 - sở tư pháp tỉnh Cao Bằng lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất và tài sản gắn liền trên đất có nội dung xác định thửa đất chuyển nhượng là thửa đất số 174 tờ bản đồ số 25 diện tích 44.5m² có địa chỉ tại tổ B, phường T, thành phố C, tỉnh Cao Bằng và tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà cấp bốn có diện tích xây dựng là 40m² với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Để hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và đăng ký quyền sử dụng đất, ngày 17/01/2022 vợ chồng bà T1 đã tách thửa đất số 174 tờ bản đồ số 25 diện tích 35,8m². Sau khi tách thửa xong thì diện tích thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (35,8m²) không trùng khớp với diện tích thửa đất trong hợp đồng chuyển nhượng (44,5m²) dẫn đến không thể tiến hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền do vậy hai bên gia đình đã đến phòng C1 đề nghị sửa đổi bổ sung hay hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng để điều chỉnh diện tích thửa đất chuyển nhượng đúng với thực tế. Tuy nhiên do ông Trần Quốc N đã chết do vậy Phòng công chứng số 1 không thể tiến hành các thủ tục sửa đổi, bổ sung hay hủy bỏ hợp đồng được.

Với lý do trên ông Vũ Mạnh H và bà Chu Thị C có đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng ngày 24/8/2021 vô hiệu với lý do: Một là Hợp đồng xác định không đúng về diện tích; Hai là Hợp đồng xác định không đúng về chủ sở hữu tài sản gắn liền trên đất; Ba là Giá trị đất và tài sản gắn liền trên đất không đúng.

Đồng thời với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu ông Vũ Mạnh H và bà Chu Thị C yêu cầu Tòa án công nhận Giấy thỏa thuận viết tay ngày 10/6/2017 giữa hai bên gia đình có hiệu lực pháp luật với lý do giữa hai bên gia đình đã thực hiện hiện việc chuyển nhượng thực tế và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình, hiện nay vợ chồng bà Chu Thị C đang quản lý sử dụng thửa đất và xây dựng nhà trên đất.

Tại bản tự khai ngày 21/12/2023 và tại các buổi làm việc bà Hứa Thị T1 trình bày:

Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà T1 và vợ chồng ông Vũ Mạnh H như sau: Tháng 6/2017 do không có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng bà Hứa Thị T1 có bán một phần đất có diện tích 40m² thuộc thửa đất số 72 tờ bản đồ số 04 diện tích 225,6m² có địa chỉ tại tổ B, phường T, thành phố C, tỉnh Cao Bằng cho vợ chồng ông Vũ Mạnh H với số tiền 30.000.000 đồng. Phần đất này nằm ngay sau nhà của ông Vũ Mạnh H. Khi bán đất giữa hai bên có lập giấy tờ viết tay là "Giấy chuyển nhượng" đề ngày 10/6/2017, cả hai bên đều ký tên. Vợ chồng ông Vũ Mạnh H đã trả đủ số tiền 30.000.000 đồng và gia đình bà T1 đã giao diện tích đất trên cho vợ chồng ông Vũ Mạnh H sử dụng và gia đình ông H đã xây dựng một ngôi nhà cấp 4 trên phần đất trên.

Ngày 24/8/2021 giữa hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất có nội dung xác định thửa đất chuyển nhượng là thửa đất số 174 tờ bản đồ số 25 diện tích 44.5m² có địa chỉ tại tổ B, phường T, thành phố C, tỉnh Cao Bằng và tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà cấp bốn có diện tích xây dựng là 40m² với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng tại Phòng công chứng số A tỉnh Cao Bằng. Sau khi ký hợp đồng thì bà T1 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Chu Thị C để bà C thực hiện các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật.

Năm 2022 ông Trần Quốc N chết, sau đó bà T1 được bà Chu Thị C thông báo lại là diện tích thửa đất được tách thửa trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất trong hợp đồng chuyển nhượng không giống nhau do vậy không thể thực hiện thủ tục chuyển nhượng được, và do ông N đã chết nên Phòng công chứng số 01 cũng không thể thực hiện thủ tục đính chính, sửa chữa hay hủy bỏ hợp đồng đã được công chứng.

Việc chuyển nhượng đất giữa hai bên gia đình là đúng thực tế, cả hai bên đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình, gia đình ông Vũ Mạnh H đã trả đủ tiền và gia đình bà T1 đã giao đất. Hiện nay phần đất trên do gia đình ông H quản lý sử dụng và xây nhà trên đất.

Với yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Mạnh H và bà Chu Thị C bà T1 nhất trí đề nghị tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng đất đã công chứng và không có ý kiến gì khác.

Hiện nay giữa các bên tham gia hợp đồng có chồng của bà T1 là ông Trần Quốc N đã chết, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông N có bà T1 và con trai là Trần Triệu Hữu Á. Ngoài ra những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông N không còn có ai khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng đối với ông Trần Triệu Hữu Á, ông Á trình bày:

Ông Á là con trai duy nhất của bà Hứa Thị T1 và ông Trần Quốc N.

Thửa đất số 174 tờ bản đồ số 25 địa chỉ tại Tổ B, phường T, thành phố C, tỉnh Cao Bằng có nguồn gốc là của ông Trần Quốc N và bà Hứa Thị T1. Ngày 24/8/2021 bố mẹ ông đã chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông Vũ Mạnh H với số tiền 30.000.000 đồng. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì gia đình ông Vũ Mạnh H đã giao đủ số tiền mua đất và gia đình ông đã giao đất cho vợ chồng ông H và vợ chồng ông H đã xây một ngôi nhà cấp 4 trên đất.

Do sai sót trong việc xác định diện tích đất trên thực tế và diện tích đất trong hợp đồng chuyển nhượng nên gia đình bà C không thực hiện được thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

Với yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Mạnh H và bà Chu Thị C ông Trần Triệu Hữu Á nhất trí, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do công việc phải lái xe đường dài nên ông Trần Triệu Hữu Á đề nghị Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt ông.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Phòng C2 - Sở tư pháp tỉnh Cao Bằng, Đại diện là bà Đàm Minh T cho biết:

Ngày 24/8/2021, dựa trên Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch của bà Hứa Thị T1 và các giấy tờ kèm theo của khách hàng, yêu cầu Phòng C2 công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với

đất giữa vợ chồng ông Trần Quốc N, bà Hứa Thị T1 cùng trú tại: Tổ F, phường T, thành phố C, tỉnh Cao Bằng và vợ chồng ông Vũ Mạnh H, bà Chu Thị C, cùng trú tại: Đ thôn V, xã V, huyện M, thành phố Hà Nội. Đối với diện tích đất chuyển nhượng, trong hồ sơ có biên bản thẩm tra hồ sơ và xác minh kiểm tra thực địa được lập giữa Công chức địa chính - xây dựng - Đô thị và môi trường phường T xác định diện tích thửa đất là 44,5m², tài liệu liên quan đến diện tích đất do đương sự cung cấp do vậy việc xác định sai diện tích không phải lỗi của Phòng công chứng. Trong hợp đồng cũng xác định rõ về tài sản trên đất, giá tiền chuyển nhượng. Các bên được đọc và ký vào nội dung từng trang biên bản, công nhận nội dung hợp đồng là đúng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đã được Phòng công chứng số 01 tỉnh Cao Bằng thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của pháp luật.

Do ông N đã chết nên không thể hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng tại Phòng công chứng số A tỉnh Cao Bằng. Đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 24/8/2021 vô hiệu, Phòng C3.

Ngày 28/3/2024 Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất số 174 tờ bản đồ số 25 địa chỉ tại Tổ B, phường T, thành phố C, tỉnh Cao Bằng. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định được thửa đất giữa hai bên nhận chuyển nhượng có diện tích 29,2m² có tứ cận tiếp giáp:

Phía Bắc giáp đất bà Hoàng Thị T2 (là em gái bà Hoàng Thị B, hiện nay bà B đang quản lý, sử dụng)

Phía Nam giáp nhà và đất bà Chu Thị C và ông Vũ Mạnh H

Phía đông giáp đất bà Hoàng Thị B1.

Phía Tây giáp đất bà Hoàng Thị T2.

Trên đất là nhà xây 01 tầng, móng xây đá hộc, tường xây gạch chỉ 110 bờ trụ, có trát (xây 3 mặt, 01 mặt áp vào nhà của ông Vũ Mạnh H), sơn tường, nền lát gạch Ceramic, cửa nhôm kính, xà gồ, vì kèo sắt hộp, mái lợp tôn chống nóng,

điện nổi. Các bên đương sự xác nhận ngôi nhà này là của ông Vũ Mạnh H và bà Chu Thị C.

Tại phiên tòa, các bên đương sự thống nhất diện tích đất chuyển nhượng là 29,2m² theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ.

Tại phiên tòa các bên đương sự không yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí, lệ phí giải quyết vụ án bà Chu Thị C tự nguyện chịu toàn bộ.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo thủ tục tố tụng dân sự, không có vi phạm trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Các đương sự tham gia tố tụng trong vụ án đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Thẩm phán đã thu thập đầy đủ chứng cứ theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Về nội dung vụ án: Qua nghiên cứu tài liệu chứng cứ đã được thu thập trong vụ án và lời trình bày của đương sự xét thấy:

Thứ nhất: Đối với Giấy thỏa thuận ngày 10/6/2017 giữa các bên tuy chưa được Công chứng, theo quy định về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 nhưng thực tế các bên đã giao tiền và giao đất, nguyên đơn đã xây dựng nhà ở và bị đơn không có ý kiến gì. Khi ông N chết, người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông N là ông Trần Triệu Hữu Á cũng không có ý kiến hay tranh chấp gì. Các bên đương sự đều đề nghị Giấy thỏa thuận có hiệu lực. Do đó căn cứ Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự quy định về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự thì cần ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Thứ hai: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/8/2021 được Phòng C1 tỉnh Cao Bằng công chứng. Xét thấy căn cứ theo khoản 1 Điều 51 luật công chứng 2014 quy định việc hủy bỏ hợp đồng đã công chứng khi có sự thỏa thuận, cam kết bằng văn bản của những người đã tham gia hợp đồng đó. Hiện nay ông Trần Quốc N đã chết, những người thừa kế quyền và lợi ích của ông N là bà Hứa Thị T1 và ông Trần Triệu Hữu Á có ý kiến nhất trí với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng ngày 24/8/2021 tại Phòng C1 tỉnh Cao Bằng vô hiệu là có căn cứ và cần được chấp nhận. Tại phiên tòa các bên tự nguyện yêu cầu không xem xét đến hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu nên cần được ghi nhận yêu cầu này.

Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí giải quyết vụ việc dân sự.

Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử:

- Điều 5, Khoản 3, khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 165, Điều 228 và Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự

- Các Điều 126, 131, 407, 611, 614 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 167, 188 Luật đất đai

- Điều 51 Luật công chứng 2014

- 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Mạnh H và bà Chu Thị C.

2. Về án phí: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ án phí, lệ phí giải quyết vụ án.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, bản tự khai của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về tố tụng: Ông Vũ Mạnh H và bà Chu Thị C khởi kiện “Yêu cầu công nhận Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật và Tuyên bố hợp đồng Chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng vô hiệu” với bà Hứa Thị T1 - HKTT tại tổ B, phường T, thành phố C, tỉnh Cao Bằng. **Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 6 Điều 27 yêu cầu khởi kiện trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.**

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn có địa chỉ tại tổ B, phường T, thành phố C, tỉnh Cao Bằng. Do vậy căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Về sự vắng mặt của các đương sự: Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đã được Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng thông báo và thu thập lời khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Triệu Hữu Á có đơn đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1]. Nguyên đơn ông Vũ Mạnh H, bà Chu Thị C yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng Tuyên bố hợp đồng Chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng vô hiệu.

Sau khi nghiên cứu lời khai, lời trình bày và những tài liệu các bên đương sự giao nộp Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 24/8/2021 bà Hứa Thị T1 có yêu cầu Phòng công chứng số 01 tỉnh Cao Bằng công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Trần Quốc N, bà Hứa Thị T1 cùng trú tại: Tổ F, phường T, thành phố C, tỉnh Cao

Bằng và vợ chồng ông Vũ Mạnh H, bà Chu Thị C, cùng trú tại: Đ thôn V, xã V, huyện M, thành phố Hà Nội. Thửa đất hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng là thửa đất số 174 tờ bản đồ số 25 địa chỉ tại Tổ B, phường T, thành phố C, tỉnh Cao Bằng. diện tích 44,5m². Trên đất có một nhà cấp 4 tổng diện tích xây dựng 40m² kết cấu nhà móng, tường xây gạch, mái lợp tôn, số tiền chuyển nhượng là 300.000.000 đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đã được Phòng công chứng số 01 tỉnh Cao Bằng thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của pháp luật. Các bên được đọc và ký vào nội dung từng trang biên bản, công nhận nội dung hợp đồng là đúng.

Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng ông Vũ Mạnh H và bà Chu Thị C đã tiến hành các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan chức năng. Tuy nhiên không thể thực hiện được với lý do diện tích thực tế của thửa đất không trùng khớp với diện tích thửa đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng. Do ông Trần Quốc N đã chết do vậy Phòng công chứng số 01 tỉnh Cao Bằng không thể thực hiện việc hủy hợp đồng công chứng. Do vậy ông Vũ Mạnh H và bà Chu Thị C đã yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Phòng công chứng số 01 tỉnh Cao Bằng công chứng ngày 24/8/2021 vô hiệu với lý do: Diện tích thực tế của thửa đất không chính xác; tài sản trên đất là ngôi nhà cấp 4 là của vợ chồng ông Vũ Mạnh H, bà Chu Thị C chứ không phải của ông Trần Quốc N bà Hứa Thị T1; Số tiền chuyển nhượng không đúng, thực tế số tiền chuyển nhượng là 30.000.000 đồng chứ không phải là 300.000.000 đồng. Ngày 28/3/2024 Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất số 174 tờ bản đồ số 25 địa chỉ tại Tổ B, phường T, thành phố C, tỉnh Cao Bằng. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định được thửa đất giữa hai bên nhận chuyển nhượng có diện tích 29,2m² có tứ cận tiếp giáp:

Phía Bắc giáp đất bà Hoàng Thị T2 (là em gái bà Hoàng Thị B, hiện nay bà B đang quản lý, sử dụng)

Phía Nam giáp nhà và đất bà Chu Thị C và ông Vũ Mạnh H

Phía đông giáp đất bà Hoàng Thị B1.

Phía Tây giáp đất bà Hoàng Thị T2.

Trên đất là nhà xây 01 tầng, móng xây đá hộc, tường xây gạch chỉ 110 bờ trụ, có trát (xây 3 mặt, 01 mặt áp vào nhà của ông Vũ Mạnh H), sơn tường, nền lát gạch Ceramic, cửa nhôm kính, xà gỗ, vì kèo sắt hộp, mái lợp tôn chống nóng, điện nội. Các bên đương sự xác nhận ngôi nhà này là của ông Vũ Mạnh H và bà Chu Thị C.

Xét thấy kết quả xem xét thẩm định xác định được diện tích phần đất nhận chuyển nhượng có diện tích 29,2m² không trùng khớp với diện tích được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng. Diện tích thửa đất nhận chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất căn cứ vào biên bản Thẩm tra hồ sơ và xác minh kiểm tra thực địa ngày 22/7/2021 do UBND phường T tiến hành và được các bên đương sự cung cấp không chính xác. Việc hợp đồng không thực hiện được do lỗi của các bên đương sự không phải lỗi của phòng C1 tỉnh Cao Bằng. Các bên đương sự tham gia giao kết hợp đồng, người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Trần Quốc N cũng nhất trí tuyên hợp đồng vô hiệu do vậy Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

[2.2]. Nguyên đơn ông Vũ Mạnh H, bà Chu Thị C yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng công nhận giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 10/6/2017 vợ chồng ông Trần Quốc N, bà Hứa Thị T1 và bà Chu Thị C, ông Vũ Mạnh H có lập Giấy thỏa thuận về việc chuyển nhượng 40m² thuộc lô đất 72 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Quốc N và bà Hứa Thị T1. Với số tiền chuyển nhượng là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

Các bên đương sự xác nhận các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình, vợ chồng ông Vũ Mạnh H đã trả đủ số tiền, vợ chồng ông Trần Quốc N đã

giao đất và vợ chồng ông Vũ Mạnh H đã xây nhà trên phần đất đã mua. Khi mua bán các bên không kiểm tra được đúng diện tích thực tế, trong quá trình giải quyết các bên nhất trí với diện tích thực tế theo kết quả thẩm định ngày 28/3/2024 là 29,2m². Giữa các bên không phát sinh thêm nghĩa vụ gì và không có yêu cầu gì thêm.

Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định: “Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực”. Tuy nhiên khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định đối với Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Xét thấy Giấy thoả thuận lập ngày 10/6/2017 giữa các bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội các bên đương sự đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình và hiện nay không có tranh chấp xảy ra cũng như không phát sinh yêu cầu, nghĩa vụ nào khác. Luật đất đai năm 2013 và Bộ luật dân sự năm 2015 có hướng dẫn khác nhau tuy nhiên Căn cứ Điều 4 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 xác định Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp lý cao hơn so với Luật đất đai năm 2013; theo Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017, giấy Thỏa thuận được các bên lập ngày 10/6/2017 sau ngày Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực do vậy căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 thì áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để điều chỉnh là đúng quy định của pháp luật.

Đối với diện tích phần đất nhận chuyển nhượng xét thấy các bên đương sự đều thống nhất diện tích chuyển nhượng theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ

của hội đồng thẩm định là 29,2m². Do vậy yêu cầu của các bên đương sự có cơ sở để chấp nhận.

[3]. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Các bên đương sự không yêu cầu tòa án xem xét hậu quả khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

[4] Những vấn đề khác:

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, Nguyên đơn là ông Vũ Mạnh H và bà Chu Thị C tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ do vậy có căn cứ để chấp nhận.

[5]. Về án phí: Ông Vũ Mạnh H và bà Chu Thị C tự nguyện chịu toàn bộ tiền án phí, lệ phí giải quyết vụ án.

[6]. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

[6]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Bằng tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 6 Điều 27 điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228, 266, 267, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 129, Điều 688, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 52 Luật công chứng năm 2014.

Áp dụng 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.

Tuyên xử:

[1]. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Quốc N, bà Hứa Thị T1 bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Mạnh H và bà Chu Thị C được Phòng C1 tỉnh Cao

Bảng công chứng theo số công chứng 610 Quyển số 06/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/8/2021 vô hiệu.

[2]. Công nhận Giấy thỏa thuận lập ngày 10/06/2017 giữa:

Ông Trần Quốc N - sinh 10/2/1956

bà Hứa Thị T1 - sinh 01/07/1954

Đều có Hộ khẩu thường trú: Tổ B, phường T, thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

và ông Vũ Mạnh H - sinh 12/02/1974

bà Chu Thị C - sinh 11/9/01981

Đều tạm trú: Tổ B, phường T, thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

Về việc thỏa thuận chuyển nhượng đối với phần đất đo đạc thực tế có diện tích 29,2m² thuộc thửa đất số 174 tờ bản đồ số 25 đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cao Bằng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 184646 ngày 25/10/2017 có hiệu lực.

Từ cận và giáp ranh phần đất cụ thể: Phía Bắc có cạnh dài 8,10 mét giáp thửa đất số 27 của bà Hoàng Thị T2, phía Nam có cạnh dài 8,31 mét giáp thửa đất số 11 của ông Vũ Mạnh H, phía Đông có cạnh dài 3,74 mét giáp thửa đất số 27 của bà Hoàng Thị T2 và thửa đất số 37 của bà Hoàng Thị B1; Phía Tây có cạnh dài 3,40 mét giáp thửa đất số 27 của bà Hoàng Thị T2.

ông Vũ Mạnh H và bà Chu Thị C được thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với phần đất nêu trên.

(Diện tích, vị trí, từ cận cụ thể của phần đất có sơ đồ trích đo địa chính thửa đất lập ngày 28/3/2024 duyệt ngày 14/6/2024 của Trung tâm K - Sở tài nguyên và môi trường tỉnh C thể hiện kèm theo)

[3]. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Chu Thị C và ông Vũ Mạnh H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng và đã nộp đủ số tiền chi phí tố tụng.

[4]. Về án phí: Ông Vũ Mạnh H và bà Chu Thị C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng lệ phí giải quyết yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

Xác nhận ông Vũ Mạnh H và bà Chu Thị C đã nộp đủ án phí, lệ phí theo biên lai số 0000884 ngày 01/12/2023 tại chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

[5]. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, Bị đơn người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan 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 pháp luật.

Nơi nhận:

- Tòa án tỉnh Cao Bằng;
- Viện kiểm sát tỉnh Cao Bằng;
- Viện kiểm sát TP Cao Bằng;
- Thi hành án DS TP Cao Bằng;
- Đương sự
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn

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

Lý Xuân Huy