

Bản án số: 80/2021/DS-ST
Ngày: 09 - 6 - 2021

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng Quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Thanh Hoàng

Ông Nguyễn Ch Lin

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Khang – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 803/2020/TLST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2020 về việc tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 132/2021/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1956;

Địa chỉ: 989/2 Hậu Giang, phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nh là ông Mai Thanh Nh, sinh năm 1989. Địa chỉ: Ô 6, Khu B, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (Theo văn bản ủy quyền 24/12/2020) (vắng mặt)

2. Bị đơn có phần tố:

2.1/ Ông Nguyễn Công Ch, sinh năm 1964 (vắng mặt)

2.2/ Bà Đặng Thị Đ, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Hòa Hiệp 2, xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1/ Ông Trần Thanh H, sinh năm 1984 (có yêu cầu độc lập) (có mặt)

3.2/ Bà Trương Thị Bích T, sinh năm 1983 (có yêu cầu độc lập)

Cùng địa chỉ: ấp Hòa Hiệp 2, xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T là ông Trần Thanh H (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/4/2021)

3.3/ Ông Phạm Thành T, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Tân Bình, xã Hòa Khánh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3.4/ Ông Nguyễn Hoàng Kh, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Tân Bình, xã Hòa Khánh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3.5/ Văn phòng công chứng Trần Văn Ch (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Bình Tiên 1, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 05 tháng 12 năm 2020 và các lời khai tiếp theo do ông Mai Thanh Nhân đại diện bà Nh trình bày:

Ngày 03/12/2013, bà Nh có mua ông Ch và bà Đ 04 thửa đất là thửa 26, thửa 27, thửa 261, thửa 259 tờ bản đồ số 02 xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An giá 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Bà Nh đã trả đủ tiền cho ông Ch và bà Đ. Trong Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nh với ông Ch và bà Đ có thửa 26 và thửa 27 trùng với Hợp đồng ông Ch, bà Đ bán cho ông T. Do đó bà Nh, ông T và ông Ch có thỏa thuận ngày 28/5/2015 là ông Ch giao ông T và bà Nh thửa 26, 27, 52, 53 tờ bản đồ số 02 xã Hiệp Hòa diện tích 6.616m², còn lại thửa 259 và 261 với diện tích 3.080 m² ông Ch chưa giao bà Nh. Do đó đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Ch và bà Đ tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng với bà Nh hai thửa đất 259 và 261 tờ bản đồ số 02 xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 13591, quyền số 06 TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Đức Hòa chứng thực ngày 03/12/2013.

Ngoài ra bà Nh không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Ch trình bày: vào ngày 27/01/2014, ông có thể chấp cho ông Phạm Thành T 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 508242 được Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp ngày 06/12/1997 tại các thửa 52, 53, 26, 27 tờ bản đồ 02 xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với diện tích 6.462m² để vay 500.000.000đồng lãi suất 5%/tháng. Để làm tin ông với ông Phạm Thành T thỏa thuận có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên cho ông T. Trước đó ngày 03/12/2013 ông cũng có thể chấp cho bà Nguyễn Thị

Nh 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 513 065 do UBND huyện Đức Hòa cấp ngày 29/4/2004 tại các thửa 26, 27, 259, 261 tờ bản đồ số 02 xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An vay của bà Nh 500.000.000 đồng lãi suất 5%/tháng. Để làm tin nên ông với bên bà Nh có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Đức Hòa chứng thực số 13591, quyền số 06 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 03/12/2013. Sau đó ông không có khả năng trả nợ nên bà Nh và ông T tố cáo ông đến công an huyện Đức Hòa để giải quyết lý do cho rằng ông lừa đảo. Quá trình giải quyết tại công an nên có lập biên bản thỏa thuận ngày 28/5/2015. Theo nội dung của biên bản này thì ông giao cho bà Nh và ông T toàn bộ quyền sử dụng đất và nhà gắn liền với đất tại 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 508242 cấp ngày 06/12/1997 tại các thửa đất 52, 53, 26, 27 tờ bản đồ 02 xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với tổng diện tích 6.462m² để trừ nợ. Bà Nh có trách nhiệm trả lại cho ông 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 513 065 và phải hủy hợp đồng chuyển nhượng số 13591, quyền số 06 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 01/12/2013 do Văn phòng công chứng Đức Hòa chứng thực. Ngày 03/5/2017, bà Nh có nhờ Nguyễn Hoàng Kh đến giao trả cho ông 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 513 065. Ông Kh có lập biên bản giao nhận nhưng bản Chính biên nhận ông Kh giữ không giao cho ông, ông chỉ chụp hình lại. Từ đó bà Nh luôn né tránh không liên lạc được nên Hợp đồng 13591, quyền số 06 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 01/12/2013 vẫn tồn tại chưa hủy nay bà Nh tiếp tục kiện ông và vợ ông để đòi đất theo Hợp đồng này là thửa 259 và thửa 261 là ông không đồng ý. Ông có yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng này.

Bà Đ thống nhất lời trình bày của ông Ch.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Trương Thị Bích T và ông Trần Thanh H (bà T do ông H đại diện) trình bày: Vợ chồng ông có cất nhà ở trên đất tranh chấp giữa bà Nh với bên ông Ch và bà Đ là thửa 259 và thửa 261 tờ bản đồ số 02 xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Đất do ông Nguyễn Công Ch đứng tên diện tích khoảng 3000m². Lý do cất là do vào năm 2006, vợ chồng ông đã mua đất này của ông Ch và bà Đ giá 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Vợ chồng ông đã giao tiền đủ cho ông Ch và bà Đ. Ông Ch và bà Đ đã giao đất cho vợ chồng ông sử dụng từ đó cho đến nay. Trước đây ông Ch và bà Nh chưa giao giấy cho vợ chồng ông tách quyền sử dụng đất vì do thế chấp Ngân hàng vay tiền. Năm 2013, ông Ch và bà Đ đã mang giấy thế chấp bà Nh bằng Hợp đồng chuyển nhượng. Nay qua yêu cầu của bà Nh với ông Ch và ý kiến phản tố của ông Ch với bà Nh đòi hủy hợp đồng chuyển nhượng giả cách với bà Nh. Vợ chồng ông đề nghị Tòa án giải quyết:

1/Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông Nguyễn Công Ch và Đặng Thị Đ ngày 09/10/2006:

2/ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Công Ch và Đặng Thị Đ với Nguyễn Thị Nh công chứng số 13591, quyền số 06 TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Đức Hòa chứng thực ngày 03/12/2013.

Bị đơn ông Ch và bà Nh trình bày: ông Nguyễn Công Ch và Đặng Thị Đ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 259 và 261 tờ bản đồ 02 xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cho ông H và bà T. Bởi vì đất này vợ chồng ông đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông H và bà T năm 2006, giá là 30.000.000 đồng. Ông H và bà T trả đủ tiền cho vợ chồng ông xong, vợ chồng ông đã giao đất cho ông H và bà T xây cất nhà từ năm 2006 đến nay.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thành T trình bày: vào ngày 27/01/2014, ông có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Công Ch là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 508242 cấp ngày 06/12/1997 tại các thửa 52, 53, 26,27 tờ bản đồ 02 xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An diện tích 6.462 m² để ông cho ông Ch vay 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Trước đó ngày 03/12/2013 ông Ch cũng có bán bà Nguyễn Thị Nh quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 513 065 do UBND huyện Đức Hòa cấp ngày 29/4/2004 tại các thửa 26, 27, 259, 261 tờ bản đồ số 02 xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do ông Ch đứng tên với số tiền chuyển nhượng cũng 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Sau đó do đất trùng thửa 26, 27 trong hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông không thể chuyển quyền nên ông thưa ông Nguyễn Công Ch đến Công an huyện giải quyết vì ông Ch lừa đảo. Quá trình giải quyết tại công an nên có lập biên bản thỏa thuận ngày 28/5/2015. Theo nội dung của biên bản này thì ông Ch giao cho ông và bà Nh toàn bộ quyền sử dụng đất tại 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 508242 cấp ngày 06/12/1997 tại các thửa đất 52, 53, 26, 27 tờ bản đồ 02 xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với tổng diện tích 6.462m² để ông và bà Nh bán thu hồi tiền và ông với bà Nh phải trả nợ thi hành án thay cho ông Ch hơn 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Số đất này ông và bà Nh bán chia tiền xong. Theo thỏa thuận của biên bản thì bà Nh có trách nhiệm trả lại cho ông Ch 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 513 065 và phải hủy hợp đồng chuyển nhượng số 13591, quyền số 06 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 01/12/2013 với ông Ch. Đây là trách nhiệm giữa bà Nh và ông Ch ông không liên quan. Đồng thời ông xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng Kh trình bày:

Trước đây năm 2014, ông Nguyễn Công Ch có 02 thửa đất số 26, 27 tờ bản đồ 02 xã Hiệp Hòa nhưng ông Ch được cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giấy số L 508242 cấp ngày 06/12/1997 và Đ513065 cấp ngày 29/4/2004. Năm 2014, ông Ch có bán cho ông và ông T 04 thửa đất 52, 53, 26, 27 tờ bản đồ số 02 xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An diện tích 6.462m². Lúc mua thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Công Ch đang thế chấp Ngân hàng Vietinbank Bến Lức. Các ông phải bỏ tiền ra chuộc bằng khoản về. Năm 2013, ông Ch cũng có ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Nh 04 thửa đất 26, 27, 259, 261 tờ bản đồ số 02 xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An diện tích 6.616m². Do có hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp trùng nhau thửa 26, 26 nên các ông có thưa ông Ch ra Công an huyện giải quyết Tại biên bản ngày 28/5/2015 các ông cùng bà Nh và ông Ch có thỏa thuận với nhau là ông cùng với ông T và bà Nh được ông Ch giao hẳn phần đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất L 508242 cấp ngày 06/12/1997 diện tích 6.462m² thuộc các thửa 52, 53, 26, 27 tờ bản đồ 02 xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An để các ông bán chia tiền với nhau. Các ông thống nhất trả lại cho ông Nguyễn Công Ch một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản Chnh Đ513065 cấp ngày 29/4/2004. Chnh ông có đại diện bà Nh giao ông Ch 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản Chnh theo biên bản ngày 03/5/2017. Ông xác định không tranh chấp gì trong vụ án này. Bởi vì vụ việc đã giải quyết xong. Lý do các ông và bà Nh phải trả lại ông Ch 01 giấy chứng nhận số Đ513065 cấp ngày 29/4/2004 thì ông Ch mới cho các ông với bà Nh bán đất theo giấy chứng nhận mà ông Ch tự nguyện giao. Ông xác định không có tranh chấp gì trong vụ án này và xin xét xử vắng mặt.

Văn phòng công chứng Đức Hòa (nay là Văn phòng công chứng Trần Văn Ch) có Văn bản trình bày: Vào ngày 03/12/2013 Văn phòng công chứng Đức Hòa có nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Công Ch và vợ Đặng Thị Đ với bên Nguyễn Thị Nh. Nội dung là ông Ch và bà Đ chuyển nhượng cho bà Nh các thửa đất 259 và 261 tờ bản đồ số 02 xã Hiệp Hòa với diện tích là 3.080m² giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Hợp đồng được công chứng số 13591 quyền số 06 TP/CC – SCC/HĐGD. Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là đúng trình tự theo quy định pháp luật. Tại thời điểm công chứng không ai yêu cầu công chứng viên xác minh thẩm định đất chuyển nhượng. Ngoài ra ngày 23/7/2021, Văn phòng công chứng Trần Văn Ch có nhận được yêu cầu của bà Nguyễn Thị Nh đề nghị điều chỉnh Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Công Ch và bà Đặng Thị Đ. Bà Nh cho rằng ông Ch không đồng ý đến Văn phòng công chứng để điều chỉnh Hợp đồng, thời hạn kéo dài làm ảnh hưởng đến việc sang tên chuyển quyền của bà. Văn phòng

công chứng thấy rằng yêu cầu của bà Nh là Chnh đáng và không ảnh hưởng đến quyền lợi của bên chuyển nhượng nên Văn phòng công chứng Đức Hòa (nay là Trần Văn Ch) đã đáp ứng theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị Nh là điều chỉnh hợp đồng bỏ thửa 26, 27 ra trong hợp đồng chỉ còn lại thửa 259 và 261. Ngoài ra Văn phòng công chứng xin giải quyết vắng mặt.

Kiểm sát viên tại phiên tòa phát biểu:

Việc thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Về trình tự thủ tục đảm bảo theo quy định của tố tụng trong việc thu thập chứng cứ, xác minh. Toà án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ và quyền hạn. Các bên đương sự thực hiện đúng tố tụng về quyền và nghĩa vụ.

Về nội dung: Xét thấy, tại Biên bản thoả thuận năm 2015, các bên (ông Ch, bà Nh, ông T) đã thống nhất bà Nh có trách nhiệm huỷ hợp đồng chuyển nhượng năm 2013 đối với các thửa số 26, 27, 259, 261 nhưng bà Nh vẫn không thực hiện mà có đơn yêu cầu điều chỉnh đối tượng chuyển nhượng, cụ thể là từ 04 thửa đất trên thành 02 thửa đất 259, 261. Như vậy, bà Nh đã vi phạm thoả thuận giữa các bên, vi phạm nguyên tắc thiện Ch, tự nguyện trong tham gia giao dịch dân sự. Văn phòng Công chứng căn cứ vào Đơn xin điều chỉnh Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nh để sửa đổi, bổ sung, huỷ bỏ đối tượng của hợp đồng mà không có văn bản đề nghị sửa đổi, bổ sung, huỷ bỏ đối tượng giao dịch của tất cả những người tham gia ký kết trong hợp đồng đã được công chứng là vi phạm Điều 51 của Luật Công chứng năm 2014.

Trên phần đất tranh chấp thuộc thửa số 259 và 261 có nhà và công trình kiến trúc của ông H, bà T đang sinh sống. Ông H đã mua các thửa đất này theo Giấy sang nhượng đất ngày 09/10/2006 (giấy tay) từ ông Ch với giá 30 triệu đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông H đã thanh toán đủ tiền, xây dựng nhà và công trình trên đất, do đó có đủ kiện kiện để công nhận hiệu lực giao dịch chuyển nhượng năm 2006 theo quy định tại Nghị quyết 02 ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao và Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa, đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Đối với phần đất thể hiện trên bản vẽ của Mảnh trích đo địa Chnh được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hoà duyệt ngày 09/6/2021, cụ thể là phần đất cần ranh thuộc một phần diện tích thửa 404 (pcl)

và thửa 258 (pcl), ông H xác định là không tranh chấp và không yêu cầu Toà án giải quyết. Nếu phát sinh tranh chấp về diện tích đất liền kề, ông H có quyền khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết trong vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử kiến nghị Sở Tư pháp tỉnh Long An chấn chỉnh hoạt động công chứng giao dịch dân sự do vi phạm quy định về việc công chứng sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được công chứng như đã phân tích nêu trên theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

Quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 27 Bộ luật tố tụng dân sự. Đất tranh chấp các thửa 259, 261 tờ bản đồ số 02 xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nh, bị đơn ông Nguyễn Công Ch, Nguyễn Thị Đ có quyền khởi kiện theo quy định Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự. Về sự vắng mặt các đương sự: Văn phòng công chứng Trần Văn Ch, ông Nguyễn Công Ch, bà Đặng Thị Đ, ông Nguyễn Hoàng Kh, ông Phạm Thành T, ông Mai Thanh Nhân đại diện cho bà Nguyễn Thị Nh có yêu cầu xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt những người này. Về pháp luật áp dụng: Luật đất đai 2003, Luật đất đai 2013, Bộ luật dân sự 2005.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Bà Nguyễn Thị Nh yêu cầu ông Nguyễn Công Ch và bà Đặng Thị Đ tiếp tục chuyển nhượng cho bà hai thửa đất 259 và 261 tờ bản đồ số 02 xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 13591, quyền số 06 TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Đức Hòa chứng thực ngày 03/12/2013. Ông Ch và bà Đ không đồng ý và có yêu cầu hủy hợp đồng này. Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo biên bản thỏa thuận ngày 28/5/2015: “*Ông Nguyễn Công Ch sẽ giao bà Nguyễn Thị Nh và ông Phạm Thành T toàn bộ thửa đất, diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 508242 và nhà ở trên đất. Bà Nh sẽ hủy hợp đồng*

chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 513065 với ông Ch, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 513065 cho ông Ch". Từ đó có căn cứ xác định rằng thửa đất 259, thửa 261 tờ bản đồ số 02 xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An bà Nh thống nhất đã giao trả cho ông Ch, bà Nh đã trả lại giấy chứng nhận bản Chnh cho ông Ch (do ông Kh đại diện giao cho ông Ch). Lờ trình bày của ông Ch phù hợp với lời khai của ông T và ông Kh và biên bản thỏa thuận ngày 28/5/2015 nên yêu cầu của bà Nh đề nghị ông Ch chuyển quyền hai thửa đất này cho bà Nh là không có căn cứ chấp nhận. Đối với yêu cầu của ông Ch và bà Đ đề nghị hủy hợp đồng này là phù hợp với thỏa thuận ngày 28/5/2015 như đã nêu trên nên ghi nhận. Hậu quả của việc hủy hợp đồng này đã được giải quyết tại biên bản ngày 28/5/2015 nên không đề cập xem xét.

[2.2] Đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Thanh H và bà Trương Thị Bích T, Hội đồng xét xử thấy rằng: Thửa đất 259, thửa 261 tờ bản đồ số 02 xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An ông Ch và bà Đ thỏa thuận bán cho ông H và bà T ngày 09/10/2006 giá 30.000.000 đồng. Ông H và bà T đã giao đủ tiền cho bà Đ và ông Ch. Ông Ch và bà Đ đã giao đất cho vợ chồng ông H xây rào, xây nhà kiên cố, xây chuồng bò trên đất. Việc ông H sử dụng đất và xây vật kiến trúc trên đất phù hợp với biên bản thẩm định ngày 12/01/2021. Ông Ch và bà Đ thống nhất tiếp tục chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông H và không có tranh chấp gì với vợ chồng ông H nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận này của các đương sự. Ngoài ra ông H và bà T còn yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Công Ch và Đặng Thị Đ với Nguyễn Thị Nh được công chứng số 13591, quyền số 06 TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Đức Hòa chứng thực ngày 03/12/2013. Hội đồng xét xử thấy rằng: đất này là thửa 259, thửa 261 tờ bản đồ số 02 xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An năm 2006 ông Ch và bà Đ đã bán cho ông H và bà T cất nhà ở nhưng ông Ch và bà Đ không giao giấy chứng nhận cho ông H và bà T để chuyển quyền vì bận thế chấp Ngân hàng. Năm 2013 ông Ch chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về cũng không giao giấy chứng nhận cho ông H và bà T mà thế chấp cho bà Nh vay tiền bằng hợp đồng chuyển nhượng làm ảnh hưởng quyền lợi của bà T và ông H nên ông H bà T yêu cầu hủy hợp đồng này là phù hợp. Ngoài ra trong Mảnh trích đo địa Chnh Mảnh trích đo địa Chnh do Công ty TNHH đo đạc nhà đất T Nghĩa lập ngày 28/5/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 09/6/2021 thể hiện hiện trạng việc sử dụng đất của ông H trên thực tế có chông lấn sang thửa 258 và 404 diện tích 183,1m² nhưng ông H không có yêu cầu công nhận đất này nên không đề cập xem xét. Ông H có quyền khởi kiện diện tích này bằng vụ án dân sự khác.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và lập bản vẽ: Ông Ch có tạm nộp 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng) đã chi phí hết. Trong vụ án này bà Nh và ông Ch mỗi người phải chịu ½ số tiền này. Vì vậy bà Nh phải nộp và hoàn trả ông Ch 12.500.000 đồng

[4]. Về án phí: Bà Nh không phải chịu án phí, ông Ch và bà Đ phải chịu án phí, ông H và và T được chấp nhận yêu cầu nên không phải chịu án phí theo quy định tại 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 theo mức án phí không có giá ngạch.

[5]. Tại phiên tòa Kiểm sát viên có đề nghị **Hội đồng xét xử kiến nghị Sở Tư pháp tỉnh Long An chấn chỉnh hoạt động công chứng giao dịch dân sự do vi phạm quy định về việc công chứng sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được công chứng. Vấn đề này Văn phòng công chứng Đức Hòa tự ý điều chỉnh Hợp đồng công chứng không có mặt đủ hai bên tham gia giao kết là không đúng quy định. Tuy nhiên theo phân tích tại phần [2.1] và [2.2] nêu trên Hội đồng xét xử đã hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 13591, quyền số 06 TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Đức Hòa chứng thực ngày 03/12/2013 nên văn phòng công chứng Đức Hòa cần rút kinh nghiệm.**

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 68, Điều 147, Điều 483; Điều 228, Điều 217, Điều 244, Điều 471, Điều 473 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự 2005

Căn cứ Điều 100, Điều 166 Luật Đất đai 2013; Căn cứ Đ 10, Điều 50 Luật đất đai 2003

Căn cứ Nghị quyết 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Nh về việc tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với ông Nguyễn Công Ch và bà Đặng Thị Đ về việc bà Nh yêu cầu ông Ch và bà Đ thực

hiện chuyển nhượng thửa đất 259, thửa 261 tờ bản đồ số 02 xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo Hợp đồng công chứng số 13591, quyển số 06 TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Đức Hòa chứng thực ngày 03/12/2013.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Nguyễn Công Ch và bà Đặng Thị Đ về việc yêu cầu “*Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bà Nguyễn Thị Nh. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 13591, quyển số 06 TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Đức Hòa chứng thực ngày 03/12/2013.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Trần Thanh H và bà Trương Thị Bích T về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với ông Nguyễn Công Ch và bà Đặng Thị Đ.

3.1. Buộc ông Nguyễn Công Ch và bà Đặng Thị Đ phải chuyển quyền sử dụng đất thửa 259, thửa 261 tờ bản đồ số 02 xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An diện tích đo đạc thực tế là 2.408,9m².

3.2. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Công Ch với ông Trần Thanh H ngày 09/10/2006:

3.3. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Công Ch và Đặng Thị Đ với Nguyễn Thị Nh công chứng số 13591, quyển số 06 TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Đức Hòa chứng thực ngày 03/12/2013.

3.4. Ông Trần Thanh H và bà Trương Thị Bích T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất các thửa 259, thửa 261 tờ bản đồ số 02 xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An diện tích đo đạc thực tế là 2.408,9m². Vị trí đất theo Mảnh trích đo địa Chnh do Công ty TNHH đo đạc nhà đất T Nghĩa lập ngày 28/5/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 09/6/2021.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và lập bản vẽ: Ông Nguyễn Công Ch phải chịu 12.500.000 đồng (đã nộp xong). Bà Nguyễn Thị Nh phải nộp 12.500.000 đồng hoàn trả cho ông Ch.

Áp dụng Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tính lãi chậm thi hành.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Nh được miễn án phí. Ông Nguyễn Công Ch và bà Đặng Thị Đ phải chịu 900.000 đồng (Chín trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0007468 ngày 04/02/2021 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa. Hoàn lại cho ông H và bà T

600.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo các biên lai số 0007905, 0007906 cùng ngày 09/4/2021 tại Chi cục thi hành án.

Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THA huyện Đức Hòa;
- Lưu.

(Đã ký)

Nguyễn Thị Mộng Thúy

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN-CT. PHIÊN TÒA

Nguyễn Ch Lin – Nguyễn Thị Rạt

Nguyễn Thị Mộng Thúy

