

Bản án số: **59/2023/DS-ST**.

Ngày: 28 - 9 - 2023.

V/v tranh chấp: *Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông P và vợ chồng ông T, bà H.*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN B - TỈNH LÂM ĐỒNG**  
*Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Đức Trường

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Lê Thị Sáu

2. Ông Phạm Đức Minh

*Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Anh Vương - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:* Bà **Lâm Thị Hồng** - Kiểm sát viên.

Ngày **28** tháng **9** năm **2023** tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số 104/2023/TLST-DS ngày 22 tháng 6 năm 2023 về việc “*Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 99/2023/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

\* *Nguyên đơn:* Ông **Lê Văn P**, sinh năm: 1984. Địa chỉ: Thôn Đ, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. (*có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*).

\* *Bị đơn:* Vợ chồng ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm: 1965 và bà **Vũ Thị H**, sinh năm: 1969. Địa chỉ: Thôn Đ, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. (*có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*).

\* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ Y quan:* **Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q**. Người đại diện theo P luật: Ông **Nguyễn Thọ Q**. Chức vụ: Trưởng Văn phòng. Địa chỉ: Số 12 đường Trần Hưng Đạo, Thị trấn X, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. (*có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*).

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 24 tháng 11 năm 2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 22 tháng 6 năm 2023 và trong quá trình giải quyết, nguyên đơn ông Lê Văn P trình bày:*

Vào ngày 24/9/2020 vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Vũ Thị H (bên chuyên nhượng) và ông Lê Văn P (bên nhận chuyên nhượng) có đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q, số 12 đường Trần Hưng Đạo, thị trấn X, huyện B, tỉnh Lâm Đồng để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 13 và 488, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại xã L, huyện B. Mọi thủ tục công chứng đều được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và được công chứng số 8897 quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD.

Sau đó do diện tích đất thuộc 02 thửa đất nói trên có sự thay nên vợ chồng ông T, bà H phải làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Ngày 27/6/2021 UBND huyện B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới và số thửa đất, tờ bản đồ và diện tích có sự thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ (thửa đất cũ là 13 và 488, tờ bản đồ số 26 - thửa đất mới là 58 và 59, tờ bản đồ số 29).

Do không hiểu biết pháp luật nên sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, ngày 01/11/2021 vợ chồng ông T, bà H và vợ chồng ông P, bà Y lại đến UBND xã L, huyện B để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 02 thửa đất nêu trên và được UBND xã L, huyện B chứng thực số 70, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD.

Sau đó căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được UBND xã L, huyện B chứng thực, hai bên đã thực hiện việc đăng ký sang tên tại bộ phận một cửa của UBND huyện B theo quy định của pháp luật. Ngày 09/11/2021 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đăng ký biến động và điều chỉnh sang tên cho vợ chồng ông Lê Văn P, bà Tạ Thị Y.

Vì vậy, ông P khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông và vợ chồng ông T, bà H đối với thửa đất số 13 và 488, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại xã L, huyện B được Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q công chứng số 8897 quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/9/2020.

*\* Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Vũ Thị H trình bày:*

Vợ chồng ông T, bà H hoàn toàn đồng ý với lời trình bày của nguyên đơn. Do không hiểu biết nên đã lập 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như ông P đã trình bày.

Nay ông P khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông và vợ chồng ông T, bà H đối với thửa đất số 13 và 488, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại xã L, huyện B được Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q công chứng số 8897 quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/9/2020 thì vợ chồng ông T, bà H đồng ý.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ Y quan Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q trình bày:*

Vào ngày 24/9/2020 Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 8897 quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Vũ Thị H với ông Lê Văn P đối với thửa đất số 13 và 488, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Mọi thủ tục công chứng đều được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Sau khi công chứng xong, các bên không đi đăng ký quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện B theo quy định của pháp luật mà lại dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đi làm thủ tục cấp đổi theo hệ thống bản đồ mới năm 2021.

Sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp đổi thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q chứng thực sẽ không sử dụng được nữa vì toàn bộ các thông tin về thửa đất đã được thay đổi.

Lẽ ra, các bên phải làm thủ tục để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q chứng thực rồi mới lập hợp đồng chuyển nhượng mới. Nhưng các bên lại đến UBND xã L lập hợp đồng chuyển nhượng theo thông tin của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới và sử dụng hợp đồng mới này để đăng ký biến động và sang tên. Vì vậy, Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q và các bên đương sự không thể hủy được mà phải khởi kiện ra Tòa án.

Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Vụ án không tiến hành hòa giải được do nguyên đơn ông Lê Văn P có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B tham gia phiên tòa đã phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B đề nghị:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn P: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Lê Văn P và vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Vũ Thị H đối với thửa đất số 13 và 488, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại xã L, huyện B được Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q công chứng số 8897 quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/9/2020.

- Về án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:*

**[1] Về tố tụng:** Ông Lê Văn P có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng giải quyết về việc “*Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Vũ Thị H. Theo quy định tại khoản 11 Điều 26, 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 huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông Nguyễn Văn P, bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Vũ Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ Y quan Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng

xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đương sự là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

**[2] Về nội dung:**

Vào ngày 24/9/2020 vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Vũ Thị H (bên chuyển nhượng) và ông Lê Văn P (bên nhận chuyển nhượng) có đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q, số 12 đường Trần Hưng Đạo, thị trấn X, huyện B, tỉnh Lâm Đồng để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 13 và 488, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại xã L, huyện B. Mọi thủ tục công chứng đều được thực hiện đúng theo quy định của P luật và được công chứng số 8897 quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD.

Sau đó do diện tích đất thuộc 02 thửa đất nói trên có sự thay nên vợ chồng ông T, bà H phải làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Ngày 27/6/2021 UBND huyện B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới và số thửa đất, tờ bản đồ và diện tích có sự thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ (thửa đất cũ là 13 và 488, tờ bản đồ số 26 - thửa đất mới là 58 và 59, tờ bản đồ số 29).

Do không hiểu biết pháp luật nên sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, ngày 01/11/2021 vợ chồng ông T, bà H và vợ chồng ông P, bà Y lại đến UBND xã L, huyện B để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 02 thửa đất nêu trên và được UBND xã L, huyện B chứng thực số 70, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD. Sau đó căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới lập này, hai bên đã thực hiện việc đăng ký sang tên tại bộ phận một cửa của UBND huyện B theo quy định của pháp luật. Ngày 09/11/2021 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đăng ký biến động và điều chỉnh sang tên cho vợ chồng ông Lê Văn P, bà Tạ Thị Y.

Theo lời trình bày của đại diện Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q thì các bên phải làm thủ tục để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q chứng thực rồi mới lập hợp đồng chuyển nhượng mới. Nhưng các bên lại đến UBND xã L lập hợp đồng chuyển nhượng theo thông tin của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới và sử dụng hợp đồng mới này để đăng ký biến động và sang tên. Vì vậy, Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q và các bên đương sự không thể hủy được mà phải khởi kiện ra Tòa án.

Vì vậy, ông P khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông P và vợ chồng ông T, bà H là phù hợp.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông P đối với vợ chồng ông T, bà H: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông P và vợ chồng ông T, bà H đối với thửa đất số 13 và 488, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại xã L, huyện B được Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q công chứng số 8897 quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/9/2020.

**[3] Về án phí:** Các đương sự thỏa thuận, ông P phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của P luật;

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ 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*”. Xử:

**1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn P đối với vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Vũ Thị H về việc “*Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.**

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông P và vợ chồng ông T, bà H đối với thửa đất số 13 và 488, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại xã L, huyện B được Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q công chứng số 8897 quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/9/2020.

### **2/ Về án phí:**

Ông Lê Văn P phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012896 ngày 22 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Ông Lê Văn P đã nộp đủ tiền án phí.

**3/ Về quyền kháng cáo:** Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (28/9/2023), đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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

### **Nơi nhân:**

- VKSND huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

***Đã ký***

**Nguyễn Đức Trường**

