

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ B
TỈNH LÂM ĐỒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2024/DS -ST

Ngày : 31- 01- 2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ B, TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Đình T;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Vũ Khắc Quế; bà Nguyễn Thị Hạnh;

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phan Văn Dự – Thư ký Tòa án nhân dân TP. B, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Linh – Kiểm sát viên

Ngày 31 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B, Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 155/2015/TLST- DS ngày 01 tháng 12 năm 2015, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2023/QĐXXST- DS ngày 21 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

+ **Nguyên đơn:** Bà Đỗ Thị Nh; địa chỉ: Hẻm X, đường B, Phường Y, TP. B, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Vũ Văn B – Văn phòng luật sư Vũ Văn B, đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

+ **Bị đơn:** Ông Cù Huy Ch, bà Phạm Thị T; địa chỉ: Số K đường N, Thôn T, xã Đ, thành phố B, Lâm Đồng, ông Ch có mặt, bà T vắng mặt, .

+ **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:**

- Ông Uông Công L, bà Trần Thị Thanh L; địa chỉ: Số S, đường B, Phường Y, TP. B, Lâm Đồng;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Ng; địa chỉ: Thôn H, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 22 tháng 7 năm 2019), có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn T, là Luật sư Văn phòng Luật sư Nguyễn T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng, có mặt;

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

- Văn phòng Công chứng Đỗ Văn T; địa chỉ: Số N đường T, phường L, TP. B, tỉnh Lâm Đồng;

Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn T – Trưởng Văn phòng, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

- Chị Hoàng Thị Thu H; địa chỉ: Hẻm F đường H, Phường T, TP. Đ, tỉnh Lâm Đồng, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

- Chị Hoàng Thị Quỳnh Nh, sinh năm 2009; địa chỉ: Hẻm X đường B, Phường Y, TP. B, tỉnh Lâm Đồng;

Đại diện hợp pháp: Bà Đỗ Thị Nh, (Là mẹ ruột); địa chỉ: Hẻm X, đường B, Phường Y, TP. B, Lâm Đồng, có mặt;

- Chị Ưông Nhu H; địa chỉ: Số nhà B, đường số F, phường A, TP. T, TP. Hồ Chí Minh, có mặt;

- Văn phòng Công chứng Phạm Thị Q (Trước đây là Văn phòng Công chứng Lê Thị N); địa chỉ: Số D đường K, Phường V, TP. B, tỉnh Lâm Đồng;

Đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Q – Trưởng Văn phòng, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

- Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (AGRIBANK) chi nhánh thành phố B, Lâm Đồng II.

Địa chỉ trụ sở chi nhánh: Số J đường L, Phường V, TP. B, Lâm Đồng.

Đại diện theo pháp luật: Bà Đặng Thị Anh Th – Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn H – Phó phòng khách hàng Agribank Chi nhánh thành phố B, Lâm Đồng II, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Đỗ Thị Nh, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày:

Giữa bà Nh với ông Cù Huy Ch, bà Phạm Thị T có thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ở là 196m², quyền sở hữu nhà diện tích 22,55m², thuộc thửa đất 160, tờ bản đồ số F.135.II.B, tọa lạc tại Tổ C, đường B, Phường Y, TP. B, Lâm Đồng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4205011408 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 03/11/2003, giá trị chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Ngày 02/12/2013 bà Nh với ông Ch, bà T đã tới Văn phòng Công chứng P (nay là Văn phòng Công chứng Đỗ Văn T) lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, số công chứng 6435, quyền số 06TP/CC- SCC/HĐGD. Bà Nh đã thanh toán cho vợ chồng ông Ch đủ số tiền 250.000.000 đồng và đã làm thủ tục đăng ký biến động sang tên theo quy định nhưng vợ chồng ông Ch, bà T chỉ giao cho bà Nh một phần nhà và đất hiện có, không giao đủ diện tích đất theo giấy chứng nhận QSDĐ. Do vậy bà Nh khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Ch, bà T giao diện tích đất còn thiếu là 80m² tại một phần thửa 160, tờ bản đồ số F.135.II.B để bà sử dụng. Tại phiên tòa ngày 31/01/2024 bà Nh rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Tại đơn khởi kiện phản tố ngày 17/12/2018, các lời khai, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Cù Huy Ch, bà Phạm Thị T trình bày:

Vợ chồng ông Ch, bà T là chủ sử dụng diện tích đất 196m², tại Phường Y, TP. B, Lâm Đồng, nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Th năm 1993. Năm 1994 vợ chồng ông có xây 01 căn nhà chiều ngang 04m x dài 09 m = 36m². Năm 1996 vợ chồng ông làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2003 ông Ch, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà. Năm 2009 vợ chồng ông có chuyển nhượng cho ông Uông Công L, bà Trần Thị Thanh L diện tích đất 05m x 13m = 65 m², phía giáp nhà ông Th. Khi chuyển nhượng các bên chỉ viết giấy đặt cọc, ông L, bà L cũng chưa giao đủ tiền nên đến nay việc mua bán vẫn chưa hoàn tất. Thời điểm đó do ông L, bà L không có chỗ ở nên ông L, bà L có đề nghị được ở căn nhà do ông Ch, bà T xây dựng chứ không đập nhà giao đất cho bà L, ông L. Năm 2012 ông Ch, bà T chuyển nhượng diện tích đất còn lại cho bà Nh. Tuy nhiên khi giao đất do bà L, ông L tranh chấp nên ông Ch không thể giao đủ phần đất cho bà Nh. (Đất của bà Nh có một phần nằm trong diện tích căn nhà bà L đang sử dụng). Ông Ch, bà T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy tay) giữa vợ chồng ông với ông L, bà L vô hiệu; tuyên bố hợp đồng công chứng giữa vợ chồng ông với bà Nh vô hiệu. Ngày 09/6/2023 ông Ch, bà T rút toàn bộ yêu cầu phản tố.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 20/10/2020; đơn khởi kiện độc lập ngày 20/11/2021 và đơn khởi kiện độc lập ngày 28/8/2023, các lời khai, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Uông Công L, bà Trần Thị Thanh L và người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 10/02/2009 vợ chồng ông Ch, bà T đồng ý sang nhượng cho vợ chồng ông L, bà L diện tích đất ở 65m², chiều ngang mặt đường Bùi Thị Xuân 05m, chiều sâu 13m, trên đất có căn nhà gỗ, tại một phần thửa 160, tờ bản đồ số F.135.II.B, thuộc Tổ C, Phường Y, thành phố B, Lâm Đồng, đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà tên ông Ch, bà T, giá sang nhượng là 200.000.000 đồng. ông L, bà L đã thanh toán 160.000.000 đồng và nhận nhà, đất sử dụng từ đó đến nay. Số tiền còn lại 40.000.000 đồng hai bên thỏa thuận đến ngày 15/4/2010 hai bên làm thủ tục sang nhượng thì giao hết số tiền còn lại. Nhưng đến hạn ông Ch, bà T không làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông, bà. Ngày 02/12/2013 ông Ch, bà T lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 196m² đất ở, trong đó có cả diện tích đất 65m² của ông, bà đang sử dụng cho bà Đỗ Thị Nh tại Văn phòng Công chứng P (Nay là Văn phòng công chứng Đỗ Văn T). Do vậy vợ chồng ông L, bà L khởi kiện độc lập yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/12/2013 được công chứng tại Văn phòng công chứng P (Nay là Văn phòng công chứng Đ) giữa ông Cù Huy Ch, bà Phạm Thị T với và Đỗ Thị Nh đối với phần diện tích 65m² đất ở (theo số liệu đo đạc thực tế ngày 09/6/2021 của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng là 66,4 m²) tại một phần thửa đất 160, tờ bản đồ số F.135.II.B, tọa lạc tại Phường Y, TP. B. Công nhận diện tích 66,4 m² đất ở và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 có diện tích xây dựng là 66,4 m² thuộc một phần thửa 160, tờ bản đồ số

F.135.II.B, tại Phường Y, TP.B, Lâm Đồng thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông L, bà L.

Trong quá trình giải quyết vụ án ngày 14/11/2020 bà Nh lập hợp đồng tặng cho con là chị Hoàng Thị Thu H toàn bộ diện tích đang tranh chấp nêu trên tại Văn phòng công chứng Lê Thị N (Nay là Văn phòng Công chứng Phạm Thị Q). Nền ngày 20/11/2021 ông L, bà L khởi kiện bổ sung yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nh với chị H.

Ngày 13/6/2023 chị H lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 196m² thửa 160, tờ bản đồ số F.135.II.B tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh B, Lâm Đồng II để vay số tiền 200.000.000 đồng. Nền ngày 28/8/2023 ông L, bà L khởi kiện bổ sung yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 233/HĐTC/2023 lập ngày 13/6/2023 giữa chị Hoàng Thị Thu H với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh B, Lâm Đồng II.

Tại các lời trình bày, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Thị Thu H trình bày:

Chị H là con đẻ của bà Nh, ngày 14/11/2020 giữa chị H và bà Đỗ Thị Nh có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Lê Thị N (Nay là Văn phòng công chứng Phạm Thị Q), theo đó bà Nh tặng cho chị H quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất 160, tờ bản đồ số F.135.II.B, diện tích 196m², số công chứng 7053, quyền 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Hai bên lập hợp đồng đúng trình tự, thủ tục, chị H đã nhận đất sử dụng. Chị không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông L, bà L về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho nêu trên. Chị H công nhận có thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh B, Lâm Đồng II để vay số tiền 200.000.000 đồng. Hiện chị H mới sinh con nên không tới Tòa án làm việc, chị đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt

Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Uông Nhu H thống nhất với yêu cầu của ông L, bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đ trình bày:

Ngày 02/12/2013 ông Cù Huy Ch, bà Phạm Thị T, bà Đỗ Thị Nh có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó bên chuyển nhượng là ông Cù Huy Ch, bà Phạm Thị T và bên nhận chuyển nhượng là bà Đỗ Thị Nh, hợp đồng đã được Công chứng viên của Văn phòng công chứng P (Nay là Đ) chứng nhận ngày 02/12/2013, số công chứng 6435, quyền số 06TP/CC/HĐGD. Theo đó ông Cù Huy Ch, bà Phạm Thị T chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Nh thửa đất số 160, tờ bản đồ số F.135.II.B, diện tích 196m² và nhà ở trên đất, địa chỉ thửa đất: Tổ C, đường B, Phường Y, TP.B, Lâm Đồng, theo GCNQSDĐ, QSH nhà số 4205011408. Tại thời điểm công chứng các bên tham gia

giao dịch hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; quyền sử dụng đất không bị tranh chấp, không bị kê biên và đủ điều kiện giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc Văn phòng công chứng Đ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6435, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/12/2013 là đúng trình tự, thủ tục, phù hợp với quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Phạm Thị Q trình bày:

Vào ngày 14/11/2020 Văn phòng công chứng Phạm Thị Q (Nguyên trước đây là Văn phòng công chứng Lê Thị N) có tiếp nhận 01 hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Đỗ Thị Nh và bà Hoàng Thị Thu H. Sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng, Công chứng viên Lê Thị N đã kiểm tra hồ sơ đầy đủ các giấy tờ theo quy định, tài sản của bên tặng cho có nguồn gốc nhận chuyển nhượng được xác định là tài sản riêng (Có xác nhận tình trạng độc thân), việc tra cứu thông tin ngăn chặn, phong tỏa của các cá nhân tham gia giao dịch và tình trạng giao dịch tài sản trên hệ thống cơ sở dữ liệu công chứng tỉnh Lâm Đồng thì không có thông tin về ngăn chặn, phong tỏa thửa đất và nhà ở của bà Đỗ Thị Nh. Do đó Công chứng viên cho các bên ký kết hợp đồng, tiến hành đối chiếu bản Ch các giấy tờ theo Luật Công chứng năm 2014 và chứng nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 7053, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, chứng nhận ngày 14/11/2020. Việc chứng nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên của Văn phòng công chứng Phạm Thị Q là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật; các bên tham gia giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng; mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; tại thời điểm công chứng tài sản tặng cho không bị kê biên, phong tỏa.

Tại văn bản ngày 03/10/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh B, Lâm Đồng II trình bày:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 233/HĐTC/2023 lập ngày 13/6/2023 giữa bà Hoàng Thị Thu H với Agribank chi nhánh B, Lâm Đồng II được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Hiện hợp đồng thế chấp này đang được sử dụng để bảo đảm cho khoản vay 200 triệu đồng tại Hợp đồng tín dụng số 5490-LAV-202301960 ngày 13/6/2023 giữa Agribank chi nhánh TP. B, lâm Đồng II với bà Hoàng Thị Thu H. Do vậy đề nghị Tòa án nhân dân thành phố B căn cứ theo hồ sơ tài liệu để xét xử theo quy định của pháp luật.

Tòa án không tiến hành hòa giải được do ông L, bà L có đơn đề nghị không hòa giải.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B tại phiên tòa:

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 vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Tuy nhiên còn một số thiếu sót Viện kiểm sát sẽ ban hành kiến nghị sau.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Nh; đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Cù Huy Ch, bà Phạm Thị T; chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Uông Công L, bà Trần Thị Thanh L:

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Nh và chị Hoàng Thị Thu H đối với thửa 160, tờ bản đồ số F.135.II.B, diện tích 196m² đất ở và tài sản trên đất vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 233/HĐTC/2023 ngày 13/6/2023 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông Thôn Việt Nam chi nhánh B, Lâm Đồng II với chị Hoàng Thị Thu H đối với thửa 160, tờ bản đồ số F.135.II.B, diện tích 196m² đất ở và tài sản trên đất vô hiệu.

Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cù Huy Ch, bà Phạm Thị T với bà Đỗ Thị Nh tại Văn phòng Công chứng Đ đối với diện tích đất 65m² (Theo số liệu đo đạc của Công ty TNHH A, Lâm Đồng là 66,4m²); Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cù Huy Ch, bà Phạm Thị T với ông Uông Công L, bà Trần Thị Thanh L ngày 10/02/2009, diện tích 65m² (Theo số liệu đo đạc của Công ty TNHH A, Lâm Đồng là 66,4m²); các Bà Nh, ông L, bà L có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đồng quyền sử dụng đất theo quy định.

Buộc ông bà Nh, bà ông Ch, bà T, ông L, bà L phải chịu chi phí tố tụng. Bà Nh, ông Ch, bà T, chị H phải chịu án phí theo quy định.

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 tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 09/6/2023 ông Ch, bà T rút toàn bộ yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất giữa ông Ch, bà T với ông L bà L vô hiệu; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ch, bà T với bà Nh vô hiệu. Xét việc rút yêu cầu phản tố của bị đơn là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa ngày 31/01/2024 nguyên đơn bà Đỗ Thị Nh rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Ch, bà T giao diện tích đất còn thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 80m² tại một phần thửa 160, tờ bản đồ số F.135.II.B, tọa lạc tại Phường Y, TP. B, Lâm Đồng. Xét việc rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Công chứng Đ, Văn phòng Công chứng Phạm Thị Q, chị Hoàng Thị Thu H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bà Phạm Thị T được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2]. Xét yêu cầu độc lập của ông L, bà L.

[2.1]. Đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nh với ông Ch, bà T tại Văn phòng Công chứng P (Nay là Văn phòng Công chứng Đ) đối với diện tích đất 65m² (theo số liệu đo đạc thực tế của Công ty TNHH A Lâm Đồng là 66,4m²) là có căn cứ bởi:

Việc chuyển nhượng đất giữa ông Ch, bà T cho ông L, bà L xảy ra trước thời điểm ông Ch, bà T chuyển nhượng cho bà Nh. Ngoài hợp đồng công chứng thì các bên có văn bản thỏa thuận ngày 02/12/2013 cụ thể: Bán cho bà Nh toàn bộ thửa đất nhưng trừ phần đất mà trước đó ông Ch, bà T bán cho ông L, bà L là 05m mặt đường Bùi Thị Xuân, sâu 13m. Do vậy cần tuyên vô hiệu một phần đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6435, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/12/3013 của Văn phòng Công chứng P (Nay là Văn phòng Công chứng Đ) đối với diện tích đất 65m² (Theo số liệu đo đạc thực tế là 66,4m²).

[2.2]. Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy tay) giữa ông Ch, bà T với ông L, bà L đối với diện tích 65m² (Đo thực tế là 66,4m²) thì thấy rằng: Sau khi nhận chuyển nhượng đất ông L, bà L đã xây dựng nhà và sống ổn định từ đó đến nay. Ngoài căn nhà trên ông L, bà L không còn nơi ở nào khác (Có xác nhận của địa phương nơi cư trú). Do vậy cần Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà L với ông Ch, bà T.

Theo công văn số 2124/UBND ngày 07/11/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố B thì đối với diện tích đất 65m² (Ngang 05m, dài 13m) tại khu vực ông L, bà L đang

sinh sống thì không đủ điều kiện tách thửa, do vậy các bên sẽ thực hiện đồng sử dụng quyền sử dụng đất.

[2.3]. Đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nh và chị Hoàng Thị Thu H đối với thửa 160, tờ bản đồ số F.135.II.B, diện tích 196m² đất ở và tài sản trên đất thì thấy rằng: Việc tặng cho quyền sử dụng đất khi đất đang có tranh chấp là không phù hợp với quy định của pháp luật, nên cần tuyên bố Hợp đồng tặng cho số 7053 ngày 14/11/2020 công chứng tại Văn phòng Công chứng Lê Thị N (Nay là Văn phòng Công chứng Phạm Thị Q) giữa bà Đỗ Thị Nh với chị Hoàng Thị Thu H vô hiệu.

[2.4] Đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 233/HĐTC/2023 ngày 13/6/2023 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông Thôn Việt Nam chi nhánh B, Lâm Đồng II với chị Hoàng Thị Thu H vô hiệu: Do Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nh và chị H vô hiệu nên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa chị huyền với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông Thôn Việt Nam chi nhánh B, Lâm Đồng II cũng vô hiệu.

Điều 131 Bộ luật dân sự quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, chị H có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông Thôn Việt Nam chi nhánh B, Lâm Đồng II số tiền 200.000.000 đồng, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông Thôn Việt Nam chi nhánh B, Lâm Đồng II có nghĩa vụ trả lại cho chị Huyền giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp, nhưng do hợp đồng tặng cho giữa bà Nh và chị H vô hiệu nên bà Nh được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục theo quy định.

[3]. Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đối với số tiền 40.000.000 đồng bà Nh giao cho ông Ch, bà T, (Theo nguyên đơn trình bày là trả thay cho ông L, bà L để ông Ch, bà T đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nh). Đối với đề nghị trên Hội đồng xét xử thấy rằng trong suốt quá trình giải quyết vụ án bà Nh không yêu cầu, không khởi kiện do đó không có căn cứ để xem xét trong vụ án này. Tòa án sẽ xem xét giải quyết trong vụ án khác theo thủ tục tố tụng dân sự khi có yêu cầu.

[4] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng là 20.169.200 đồng. Ông Ch, bà T rút yêu cầu phản tố nên phải chịu 8.037.000 đồng, ông Ch, bà T đã nộp đủ. Bà Nh rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên bà Nh phải chịu 3.681.200 đồng chi phí tố tụng, bà Nh đã nộp đủ. Ông L, bà L yêu cầu đo đạc lại diện tích đất để yêu cầu công nhận hợp đồng do vậy ông L, bà L phải chịu 8.451.000 đồng chi phí tố tụng, ông L, bà L đã nộp đủ.

[5]. Đối với biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2017/QĐ-BPKCTT ngày 31/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố B, xét cần thiết hủy bỏ.

[6]. Về án phí: Ông Ch, bà T phải chịu 300.000 đồng án phí đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu một phần và 300.000 đồng án phí công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tổng cộng 600.000 đồng. Bà Đỗ Thị Nh phải chịu 300.000 đồng án phí do hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu. Chị Hoàng Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng án phí đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu. Ông L, bà L không phải chịu án phí, trả lại cho ông L, bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 đồng.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167 và Điều 169 Luật đất đai năm 2013 và Nghị quyết số 326 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/ Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Nh về việc yêu cầu ông Ch, bà T giao diện tích đất còn thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 80m² tại một phần thửa 160, tờ bản đồ số F.135.II.B, tọa lạc tại Phường Y, TP. B, Lâm Đồng.

2/ Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Cù Huy Ch, bà Phạm Thị T về việc yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ch, bà T với ông L bà L vô hiệu; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ch, bà T với bà Nh vô hiệu.

3/ Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6435, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/12/2013 của Văn phòng Công chứng P (Nay là Văn phòng Công chứng Đ) giữa ông Ch, bà T với bà Nh đối với diện tích đất 65m² (Đo đạc thực tế là 66,4m²), tại một phần thửa 160, tờ bản đồ số F.135.II.B, tọa lạc tại Phường 1, TP. B, Lâm Đồng.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cù Huy Ch, bà Phạm Thị T với ông Uông Công L bà Trần Thị Thanh L đối với diện tích đất 65m² đất ở (Đo đạc thực tế là 66,4m²); trong đó có diện tích đất nằm trong lộ giới là 20,5 m², diện tích đất còn lại là 45,9 m², thuộc một phần thửa 160, tờ bản đồ số F.135.II.B, tọa lạc tại Phường Y, TP. B, Lâm Đồng (Có họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 17/10/2022 của Công ty TNHH A Lâm Đồng kèm theo).

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đồng quyền sử dụng đất theo quy định.

4/ Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Nh với chị Hoàng Thị Thu H vô hiệu.

5/ Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị Thu H với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh B, Lâm Đồng II vô hiệu. Buộc chị Hoàng Thị Thu H trả lại cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh B, Lâm Đồng II số tiền vay gốc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng); Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh B, Lâm Đồng II có nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4205011408 do UBND thành phố B cấp ngày 03/11/2003 tên Cù Huy Ch, Phạm Thị T, đăng ký biến động sang tên Hoàng Thị Thu H cho bà Đỗ Thị Nh để làm thủ tục đồng quyền sử dụng đất theo quy định.

6/ Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2017/QĐ-BPKCTT ngày 31/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố B trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ. Trả lại cho bà Đỗ Thị Nh khoản tiền thực hiện biện pháp bảo đảm 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tại tài khoản phong tỏa số 224005069497 Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam chi nhánh B.

7/ Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng là 20.169.200 đồng. Ông Ch, bà T rút yêu cầu phản tố nên phải chịu 8.037.000 đồng, ông Ch, bà T đã nộp đủ. Bà Nh rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên bà Nh phải chịu 3.681.200 đồng chi phí tố tụng, bà Nh đã nộp đủ. Ông L, bà L yêu cầu đo đạc lại diện tích đất để yêu cầu công nhận hợp đồng do vậy ông L, bà L phải chịu 8.451.000 đồng chi phí tố tụng, ông L, bà L đã nộp đủ.

8/ Về án phí: Bà Đỗ Thị Nh phải chịu 300.000 đồng án phí, bà Nh đã tạm nộp 1.000.000 đồng theo biên lai thu số 0000517 ngày 01/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B. Trả lại cho bà Nh số tiền 700.000 đồng. Ông Ch, bà T phải chịu 600.000 đồng án phí, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002764 ngày 17/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, ông Ch, bà T còn phải nộp 300.000 đồng án phí. Chị H phải chịu 300.000 đồng án phí. Ông L, bà L không phải chịu án phí, trả lại cho ông L, bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 đồng theo biên lai thu số 0018723 ngày 09/11/2020; số 0004906 ngày 16/3/2022; 0005935 ngày 22/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

9/ Quyền kháng cáo: Trong thời hạn là 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo, riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Nơi nhân :

- TAND tỉnh Lâm Đồng;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOẠ**

- VKS TP B;
- Chi cục T.H.A.D.S.TP.B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Trịnh Đình T

