TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH L**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2023/DS-ST
Ngày: 29-3-2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Chu Minh Chiến

Ông Bùi Quang Tùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Đỗ Thị Thúy - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 29 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 67/2022/TLST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 71/2023/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hoàng Việt Nguyệt M (Hoang Minh Viet Ng), sinh năm: 1964; cư trú tại số 300/2, đường T, Phường 11, thành phố Đ, tỉnh L; chỗ ở hiện nay: 6892 Heaton Moor Drive – San Jose, California, USA, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hoàng Việt L, sinh năm: 1962; cư trú tại số 300/2, đường T, Phường 11, thành phố Đ, tỉnh L, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 11370, quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 01 tỉnh L chứng thực ngày 01/8/2022), có mặt.

Bị đơn: Bà Bùi Thị Anh Th, sinh năm: 1981; cư trú tại số 261, đường P, Phường 2, thành phố Đ, tỉnh L, hiện bị tạm giam tại: Trại tạm giam Công an tỉnh L; địa chỉ: Phường 11, thành phố Đ, tỉnh L, có đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Hoành Việt L, sinh năm: 1962; cư trú tại số 300/2, đường T, Phường 11, thành phố Đ, tỉnh L, có mặt.

2/ Văn phòng công chứng N; địa chỉ: số 110, đường H, khu phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh L.

Người đại diện hợp pháp: Ông Ngô Văn Th, là người đại diện hợp pháp (Trưởng Văn phòng), có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 21/7/2022 của Bà Hoàng Việt Nguyệt M, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng của Ông Hoàng Việt L. người đại diện theo ủy quyền của Bà M, thì: Bà M là chủ sử dụng lô đất có diện tích 60.272m^2, thuộc thửa số 56, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại thôn B, xã M, huyện L, tỉnh L, đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA214085 ngày 15/5/2015 mang tên Bà Hoàng Việt Nguyệt M.

Do Bà M định cư và làm việc tại Hoa Kỳ, ít khi về Việt Nam nên việc quản lý, sử dụng đất nói trên gặp nhiều khó khăn nên Bà M ủy quyền cho Ông Hoàng Việt L là người toàn quyền quyết định trong việc sử dụng, thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất thời gian 10 năm kể từ 30/6/2015 đến 30/6/2025 theo hợp đồng ủy quyền do Văn phòng công chứng V (nay là Văn phòng công chứng N) công chứng số 1550, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2015. Sau khi được Bà M ủy quyền thì ông L là người trực tiếp quản lý và sử dụng toàn bộ diện tích đất nói trên thay cho Bà M.

Tháng 10/2015 ông L đến Văn phòng công chứng V (nay là Văn phòng công chứng N) để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Bà M sang tên cho ông L trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CA214085 ngày 15/5/2015 mang tên Bà Hoàng Việt Nguyệt M. Tuy nhiên công chứng viên hướng dẫn cho ông L là phải làm thủ tục sang tên cho Bà Bùi Thị Anh Th đứng tên giùm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA214085; sau đó mới thực hiện thủ tục chuyển nhượng lại cho ông L. Như vậy, để thực hiện việc đứng tên trên Giấy chứng nhận nói trên theo quy định của pháp luật; ngày 09/10/2015 ông L và bà Th đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng V công chứng số 2230, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD. Đến khoảng cuối năm 2017, bà Th đã làm mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA214085 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh L cấp cho Bà M ngày 15/5/2015. Đến tháng 01/2018 bà Th bị Cơ quan Cảnh sát điều tra, Công an tỉnh L bắt tạm giam để điều tra hành vi lừa đảo chiếm

đoạt tài sản của bà Ngô Phương A, đến nay vụ án đã có Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh L và đang được Tòa án nhân dân cấp cao tiếp tục giải quyết.

Trong quá trình điều tra vụ án, Cơ quan Cảnh sát điều tra, Công an tỉnh L có xác minh về tài sản đất đứng tên bà Th và bà Th đã xác nhận với Cơ quan Cảnh sát điều tra, Công an tỉnh L là "Tài sản đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA214085 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh L cấp ngày 15/5/2015 là tài sản riêng ông L, không phải là tài sản của bà Th; bà Th chỉ đứng tên giùm cho ông L trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Do vậy cho đến nay quyền sử dụng đất vừa nêu vẫn không bị kê biên mà chỉ có văn bản hành chính của Cơ quan Cảnh sát điều tra, Công an tỉnh L. Do đó nay Bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng công chứng V (nay là Văn phòng công chứng N) công chứng số 2230, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2015; Hủy nội dung đăng ký biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA214085 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh L cấp ngày 15/05/2015 cho Bà M, được đăng ký biến động sang tên bà Th.

- Theo lời trình bày của Bà Bùi Thị Anh Th thì: Nguồn gốc diện tích đất thuộc thửa 56, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại thôn B, xã M, huyện L, tỉnh L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA214085 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh L cấp ngày 15/5/2015 mang tên Bà Hoàng Việt Nguyệt M là của Bà M. Do Bà M định cư tại Hoa Kỳ nên có ủy quyền cho ông L theo hợp đồng ủy quyền số 1550, quyển số 04 TPP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng V công chứng ngày 30/6/2015 nhằm mục đích đứng tên giùm.

Ngày 09/10/2015 Bà M và ông L là người được Bà M ủy quyền có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2230, quyển số 04 TP/CC-HĐGD do Văn phòng công chứng V công chứng ngày 09/10/2015 sang cho bà. Trên thực tế hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này chỉ nhằm mục đích để bà đứng tên giùm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, không có việc giao nhận tiền và bàn giao đất trên thực tế. Do đó Bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng công chứng V (nay là Văn phòng công chứng N) công chứng số 2230, Quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2015; hủy nội dung đăng ký biến động trên trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA214085 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho Bà M, đăng ký biến động sang tên bà thì bà đồng ý.

- Văn phòng công chứng N có văn bản trình bày: về trình tự, thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2230, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2015 thì ngày 30/6/2015 Bà M và ông L có lập Hợp đồng ủy quyền số 1550, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD, theo đó ông L được toàn quyền quyết định các giao dịch đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại thôn B, xã M, huyện L, tỉnh L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất số CA214085 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh L cấp ngày 15/5/2015 cho Bà Hoàng Việt Nguyệt M. Ngày 09/10/2015 ông L đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên cho bà Th. Về trình tự, thủ tục công chứng các hợp đồng nói trên thì Văn phòng công chứng V (nay là Văn phòng công chứng N) đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng công chứng V công chứng ngày 09/10/2015 thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của Ông Hoàng Việt L trình bày: hiện nay ông là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất 60.272m^2, thuộc thửa số 56, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại thôn B, xã M, huyện L, tỉnh L, đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA214085 ngày 15/5/2015 mang tên Bà Hoàng Việt Nguyệt M nói trên thay cho Bà M, trên đất ông đang làm trang trại chăn nuôi và trồng hoa màu, ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của Bà M.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh L có văn bản trình bày: về trình tự, thủ tục điều chỉnh tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất số CA214085 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh L cấp ngày 15/5/2015 cho Bà Hoàng Việt Nguyệt M, đăng ký biến động sang tên cho Bà Bùi Thị Anh Th đối với diện tích đất 60.272m^2, thuộc thửa số 56, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại thôn B, xã M, huyện L, tỉnh L, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh L thực hiện đúng trình tự, đúng quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của Bà Hoàng Việt Nguyệt M thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không được.

Tại phiên tòa,

Ông Hoàng Việt L, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L tham gia phiên tòa nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn sơ thẩm cũng như phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc giữa Bà Hoàng Việt Nguyệt M và Bà Bùi Thị Anh Th có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với lô đất có diện tích 60.272m^2, thuộc thửa 56, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại thôn B, xã M, huyện L, tỉnh L, được Văn phòng công chứng V (nay là Văn phòng công chứng N) công chứng số 2230, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2015. Do cho rằng việc chuyển nhượng nói trên là không xảy ra trong thực tế, bà Th chỉ đứng tên giùm cho ông L. Nay Bà M yêu cầu hủy hợp đồng nói trên và hủy đăng ký biến động sang tên bà Th tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; bà Th đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Bà M, do hiện nay Bà Bùi Thị Anh Th đang bị tạm giam trong 01 vụ án khác nên Tòa án giải quyết vụ án theo quy định. Do vậy có căn cứ xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức"* theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 34 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015. Do hiện nay Bà M là người Việt Nam đang cư trú ở nước ngoài nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì việc giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh L.

[2] Về tố tụng: Bà Bùi Thị Anh Th; người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng N có đơn xin xét xử vắng mặt; căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Toà án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nói trên theo thủ tục chung.

[3] Theo hướng dẫn tại đoạn 5 mục 2 phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao "Thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính" thì "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. 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". Do vậy Tòa án nhân dân tỉnh L tiếp tục giải quyết vụ án và không cần phải đưa Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh L tham gia tố tụng trong vụ án là phù hợp.

[4] Qua xem xét thì thấy rằng:

[4.1] Lô đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng có nguồn gốc là của Bà Hoàng Việt Nguyệt M đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA214085 ngày 15/5/2015 cho Bà Hoàng Việt Nguyệt M với diện tích 60.272m^2, thuộc thửa 56, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại thôn B, xã M, huyện L, tỉnh L. Ngày 30/6/2015 Bà M ủy quyền cho ông L thực hiện các thủ tục thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng V công chứng số 1550, Quyển số 04, TP/CC-SCC/HĐGD; ngày 09/10/2015 ông L lập Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho bà Th.

[4.2] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện thì vào ngày 09/10/2015 ông L và bà Th lập Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Th toàn bộ diện tích đất 60.272m^2, thuộc thửa 56, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại thôn B, xã M, huyện L, tỉnh L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA214085 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh L cấp ngày 15/5/2015 cho Bà Hoàng Việt Nguyệt M; quá trình giải quyết vụ án thì cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận nên căn cứ vào quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[4.3] Quá trình giải quyết vụ án, bà Th thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là nhằm mục đích để bà Th đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giùm cho ông L, do các bên thỏa thuận sau khi thực hiện thủ tục sang tên cho bà Th thì bà Th sẽ làm thủ tục sang tên lại cho ông L để phù hợp với quy định của pháp luật nên hai bên mới tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng công chứng V công chứng số 2230, Quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2015 chứ thực tế không có việc bàn giao đất và nhận tiền trên.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh L thực hiện, bà Th trình bày *"...Nguồn gốc đất thuộc thửa 56, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại thôn B, xã M, huyện L, tỉnh L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA214085 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh L cấp ngày 15/5/2015 cho Bà Hoàng Việt Nguyệt M với diện tích 60.272m^2, thuộc thửa 56, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại thôn B, xã M, huyện L, tỉnh L là của Bà M. Do Bà M qua Hoa Kỳ định cư nên ủy quyền lại cho ông L để thực hiện việc chuyển nhượng đất nhằm mục đích đứng tên giùm. Sau đó giữa bà và ông L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng V (nay là Văn phòng công chứng N) công chứng số 1550, quyển số 04, TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2015. Trên thực tế hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông L ký nói trên là nhằm mục đích bà đứng tên giùm, trên thực tế không có việc chuyển*

nhượng, bàn giao đất và nhận tiền, bà xác định diện tích đất trên là của Bà M. Do đó bà đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà M...". Đồng thời, tại giấy xác nhận ngày 06/11/2021 do công chứng viên Ngô Văn Thao, là người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng N viết (BL 09) thể hiện nội dung *"Ngày 09/10/2015 ông L có đến Văn phòng công chứng V (nay là Văn phòng công chứng N) yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, qua kiểm tra giấy tờ có liên quan mà Bà M ủy quyền cho ông L được quyền chuyển nhượng. Văn phòng công chứng có giải thích là ông L được nhận ủy quyền là toàn quyền rồi thì làm sao lại làm được hợp đồng chuyển nhượng cho ông L đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu ông L muốn đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông phải chuyển nhượng cho người khác, sau đó người đó mới chuyển nhượng lại cho ông L thì mới được. Như vậy ông L nói bây giờ tôi có người thân ...Bùi Thị Minh Th, đứng tên là người nhận chuyển nhượng...Sau khi soạn thảo hợp đồng xong tôi đã đưa cho ông L và bà Th ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/10/2015...".* Tại Văn bản số 2270/VPCQCSĐT ngày 19/10/2022 của Cơ quan cảnh sát điều tra, Công an tỉnh L thể hiện nội dung *"Tại vụ án Bùi Thị Anh Thư can tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản", Cơ quan cảnh sát điều tra, Công an tỉnh L không thực hiện việc kê biên tài sản đối với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA214085. Việc nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Bà Hoàng Việt Nguyệt M và Bà Bùi Thị Anh Th do Văn phòng công chứng V công chứng số 2230 ngày 09/10/2015 là vô hiệu, Cơ quan cảnh sát điều tra, Công an tỉnh L không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định".* Như vậy theo lời trình bày của các đương sự, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì việc bà Th đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhằm mục đích đứng tên giùm ông L nên không có căn cứ cho rằng bà Th có hành vi tẩu tán tài sản và trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, xét sự thỏa thuận của đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật nên cần ghi nhận.

[5] Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh; xóa đăng ký biến động đã đăng ký cho Bà Bùi Thị Anh Th tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA214085 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh L cấp ngày 15/5/2015 cho Bà Hoàng Việt Nguyệt M.

[6] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để giải quyết vụ án theo hướng đã nhận định.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ hết 4.500.000đ (nguyên đơn đã nộp và quyết toán xong). Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền

của nguyên đơn đồng ý nhận chịu toàn bộ chi phí tố tụng nói trên, xét sự tự nguyện của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

[8] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của Bà M được chấp nhận nên buộc bà Th phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, các Điều 157, 158 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 121, 122, 127, 129, 688, 692, 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Hoàng Việt Nguyệt M về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức" đối với Bà Bùi Thị Anh Th.

Tuyên xử:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng V (nay là Văn phòng công chứng N) công chứng số 2230, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2015 giữa Bà Hoàng Việt Nguyệt M (do Ông Hoàng Việt L là người đại diện theo ủy quyền) và Bà Bùi Thị Anh Th đối với lô đất có diện tích 60.272m^2, thuộc thửa số 56, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại thôn B, xã M, huyện L, tỉnh L; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA214085 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh L cấp ngày 15/5/2015 cho Bà Hoàng Việt Nguyệt M.

2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh; xóa đăng ký biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA214085 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh L cấp ngày 15/5/2015 cho Bà Hoàng Việt Nguyệt M, đăng ký sang tên cho Bà Bùi Thị Anh Th ngày 21/10/2015.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Hoàng Việt Nguyệt M tự nguyện chịu 4.500.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (đã tạm nộp và được Tòa án quyết toán xong).

4. Về án phí: Bà Hoàng Việt Nguyệt M không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Bà M được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lại thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010988 ngày 10/10/2022 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh L.

Buộc Bà Bùi Thị Anh Th phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

Trường hợp Bản án 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

6. Quyền kháng cáo:

Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 *(mười lăm)* ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được Bản án hoặc tống đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Tp Hồ Chí Minh (01);
- VKSND tỉnh L (01);
- Phòng KTNV& THA (01);
- Cục THADS tỉnh L (01);
- Các đương sự (04);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch