TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐẤT ĐỎ** **TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 25/2018/DS-ST Ngày: 29-11-2018 V/v: Tr/c hợp đồng cnqsdđ và yêu cầu tuyên bố hđcc vô hiệu	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẤT ĐỎ, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán-Chủ toạ phiên toà: Ông Ngô Diệp Lai

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Minh Quan

Bà Dương Thị Đoan Trang

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Lê Thị Quỳnh Như -Thư ký TAND huyện Đất Đỏ, tỉnh BRVT.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh BR-VT tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tùng Lâm - Kiểm sát viên.

Ngày 29-11-2018 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh BRVT xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ L2 số 32/2017/TLST-DS ngày 04-04-2017 về tranh chấp "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2018/QĐXXST-DS ngày 24-10-2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 31/2018/QĐST-DS ngày 12-11-2018 giữa các đương sự:

1.*Nguyên đơn*: Ông Trần Quang H -sn:1981 (có mặt)

Địa chỉ: số 79, khu phố N, thị trấn P, huyện T (nay là phường P, thị xã M), tỉnh BRVT.

2.*Bị đơn*: Ông Bùi Văn T -sn:1954 (vắng mặt)

Bà Phạm Thị P –sn: 1956 (vắng mặt)

Địa chỉ: tổ 193A, khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh BRVT.

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

3.1. Ông Bùi Văn T1 -sn: 1958 (có mặt)

Địa chỉ: tổ 18, ấp H, xã L, TP Bà Rịa, tỉnh BRVT.

3.2. Bà Nguyễn Thị H -sn:1968 (có mặt)

Địa chỉ: tổ 3B, ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh BRVT.

3.3 Bà Trần Thùy L1 –sn:1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: số 79, khu phố N, thị trấn P, huyện T (nay là phường P, thị xã M), tỉnh BRVT.

ủy quyền cho Ông Trần Quang H -sn: 1981, theo văn bản ủy quyền ngày 29-08-2017 (có mặt).

3.4. Văn phòng Công chứng M, tỉnh BRVT do Ông Trần Trung K là Trưởng văn phòng (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: tổ 2, khu phố Q, thị trấn P, huyện T (nay là phường M, thị xã P) tỉnh BRVT.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 12-12-2016 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Trần Quang H trình bày:

Ngày 08-12-2011 tại Văn phòng Công chứng P, tỉnh BRVT ông Trần Quang H và ông Bùi Văn T, bà Phạm Thị P có lập hợp đồng số 728A, quyển số 01TP/SCC/HĐGD, theo đó vợ chồng ông T, bà P chuyển nhượng cho ông H 02 thửa đất gồm:

+ Diện tích 375m2 (trong đó đất thổ cư là 300m2 và đất quả là 75m2), thửa số 599, tờ bản đồ số 9 xã P, huyện L (nay là thị trấn Đ, huyện Đ), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 557676 do UBND huyện L cấp ngày 04-10-2000.

+ Diện tích 893m2 (trong đó đất thổ cư 400m2 và đất quả là 493m2), thửa số 584, tờ bản đồ số 9 xã P, huyện L (nay là thị trấn Đ, huyện Đ), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số m 543254 do UBND huyện L cấp ngày 15-08-1998.

Trong hợp đồng ghi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là hđcnqsdđ) nhưng thực tế vợ chồng ông T, bà P thỏa thuận chuyển nhượng trên đất cho ông H, việc thỏa thuận này có ghi trong giấy nhận tiền. Ông H là người trực

tiếp giao 2.500.000.000đ (hai tỷ năm trăm triệu đồng) cho vợ chồng ông T, bà P nhưng số tiền này là tài sản chung của vợ chồng ông H và bà Trần Thùy L1, ông H đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng ông T, bà P. Hai bên có bàn giao nhà đất nhưng không lập T biên bản và do chổ quen biết nên ông H cho vợ chồng ông T tiếp tục ở trên đất, hai bên thỏa thuận miệng là khi nào ông H có nhu cầu sử dụng hoặc lấy lại sẽ báo trước cho vợ chồng ông T biết trước 03 tháng, hoặc vợ chồng ông T có điều kiện muốn lấy lại ông H sẽ cho vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng lại, vì thế nên ông H chưa yêu cầu vợ chồng ông T giao nhà đất cho ông H.

Trong ngày lập hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên có ông T1chứng kiến để nhận tiền từ vợ chồng ông T, bà P và ông T1đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vợ chồng ông T làm hđcnqsdđ cho ông H.

Nay ông H yêu cầu ông Bùi Văn T và bà Phạm Thị P tiếp tục thực hiện hđcnqsdđ số 728A, quyển số 01TP/SCC/HĐGD ngày 08-12-2011 và thực hiện việc giao đất và toàn bộ tài sản trên đất cho ông H, bà L1. Vì đất của vợ chồng ông T, bà P có ranh giới cố định rõ ràng lâu năm nên ông H chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết theo ranh giới thực tế đang sử dụng, nếu phần đất mà vợ chồng ông T đang quản L2 mà bị lấn ranh thì ông H không tranh chấp, đối với phần diện tích mà vợ chồng ông T sử dụng nhưng có lấn ranh sang thửa đất liền kề thì ông H đồng ý trả, ông H đồng ý cho vợ chồng ông T lưu trú trong thời gian 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực để tìm chổ ở mới. Chi phí làm thủ tục sang tên phía ông H tự nguyện chịu và chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá ông H tự nguyện nộp. Khi ký hđcnqsdđ với phía ông T hoàn toàn không biết có 02 hợp đồng giả cách để vay tiền mà ký chuyển nhượng 02 thửa đất của phía ông T. Việc kê biên khi Thi hành án mời làm việc mới biết.

Ông H đề nghị Toà án bác yêu cầu của bà H, ông T1tuyên bố hợp đồng công chứng số số 728A, quyển số 01TP/SCC/HĐGD ngày 08-12-2011 giữa ông H và ông T, bà P là vô hiệu, trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông Tám, bà H thì ông H và ông T, bà P thì phía ông H chỉ yêu cầu phía ông T hoàn trả 2.500.000.000đ mà thôi.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 02-08-2017 và trong quá trình xét xử, bị đơn ông Bùi Văn T và bà Phạm Thị P trình bày:

Ngày 08-12-2011 tại Văn phòng Công chứng M, tỉnh BRVT ông T và bà P có lập hợp đồng số 728A, quyển số 01TP/SCC/HĐGD chuyển nhượng cho ông H 02 thửa đất, gồm:

+ Diện tích 375m2, thửa số 599, tờ bản đồ số 9 xã Phước Thạnh, huyện L(nay là thị trấn Đ, huyện Đ), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 557676 do UBND huyện Lcấp ngày 04-10-2000.

+ Diện tích 893m2, thửa số 584, tờ bản đồ số 9 xã Phước Thạnh, huyện L(nay là thị trấn Đ, huyện Đ), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số m 543254 do UBND huyện Lcấp ngày 15-08-1998.

Tuy là ký hđcnqsdđ nhưng thực tế ông T và bà P thỏa thuận chuyển nhượng hết đất và tài sản trên đất cho ông H, việc thỏa thuận này có ghi trong giấy nhận tiền với ông H. Sau khi công chứng ông H đã giao đủ số tiền 2.500.000.000đ (hai tỷ năm trăm triệu đồng) cho ông T và bà P, hai bên có lập biên bản giao nhận. Hai bên có bàn giao nhà đất nhưng không lập T biên bản và do ông H chưa có nhu cầu sử dụng nên cho vợ chồng ông T ở nhờ, khi nào ông H có nhu cầu sẽ thông báo lấy lại hoặc nếu vợ chồng ông T có điều kiện ông H sẽ cho chuộc lại nên hai bên chưa lập biên bản bàn giao đất và tài sản trên đất cho ông H. Ngày công chứng hđcnqsdđ cho ông H, ông T1có mặt ở đó giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T để công chứng chuyển nhượng cho ông H và cũng tại ngày công chứng đó vợ chồng ông T đã trực tiếp giao số tiền 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng) cho ông Tám, bà L2.

Nay ông H yêu cầu vợ chồng ông T tiếp tục thực hiện hđcnqsdđ số 728A, quyển số 01TP/SCC/HĐGD ngày 08-12-2011 và thực hiện việc giao quyền sử dụng đất đối với các thửa 599, diện tích 375m2 và thửa 584, diện tích 893m2 cùng thuộc tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại xã Phước Thạnh, huyện L(nay là thị trấn Đ, huyện Đ) cho ông H thì ông T và bà P cũng đồng ý. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

Về yêu cầu độc lập của bà H thì năm 2010 ông T, bà P có chơi hụi do bà H làm chủ, do nợ tiền hụi nên bà H có yêu cầu vợ chồng ông T công chứng hợp đồng vay, tính đến thời điểm vợ chồng ông T chuyển nhượng đất cho ông H, vợ chồng ông T vẫn trả lãi cho bà H, nhưng sao đó do làm ăn thất bại nên chưa thanh toán hết nợ cho bà H.

Về yêu cầu độc lập của ông T1thì tháng 04/2011 ông T, bà P có vay tiền của ông T1và bà Phạm Thị L2 số tiền 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng), có lập giấy tay và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tám, nhưng tại ngày công chứng hđcnqsdđ cho ông H thì ngay sau khi ông H giao tiền phía ông T đã trả nợ gốc cho ông Tám, còn nợ lại tiền lãi chưa thanh toán hết cho ông Tám.

Nay ông T, bà P yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu độc lập của bà H, ông Tám.

- Tại bản tự khai ngày 29-08-2017 và trong quá trình xét xử, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thùy L1 và người đại diện là ông Trần Quang H trình bày:

Vào ngày 08-12-2011 bà L1 có đưa cho chồng bà L1 là ông Trần Quang H số tiền 2.500.000.000đ (hai tỷ năm trăm triệu đồng) để mua thửa đất số 599 và thửa đất số 584, tờ bản đồ số 9 của ông Bùi Văn T và bà Phạm Thị P, vì ngày hôm đó bà L1 phải đi công tác xa nên chỉ có ông H đến ký hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy bà L1 đề nghị công nhận các mảnh đất trên là tài sản chung của bà L1 và ông H.

Nay bà L1 đồng ý theo yêu cầu của ông H.

- Tại tường trình số: 12/VPCCPM ngày 08-08-2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng M trình bày:

Ngày 08-12-2011, theo yêu cầu của ông Bùi Văn T, bà Phạm Thị P về việc công chứng hđcnqsdđ cho ông Trần Quang H, Văn phòng Công chứng M (VPCCPM) đã tiếp nhận hồ sơ gồm các giấy tờ sau:

+ Giấy tờ tùy thân là chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của ông Bùi Văn T, bà Phạm Thị P và ông Trần Quang H.

+ Giấy công nhận kết hôn của ông Bùi Văn T và bà Phạm Thị P.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Bùi Văn T.

Sau khi đối cH, kiểm tra các giấy tờ thấy hợp lệ theo quy định của pháp luật, văn phòng tiến hành soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng theo nội dung các bên yêu cầu, các bên đã đọc hợp đồng và ký tên trước mặt công chứng viên. Công chứng viên ký tên đóng dấu vào hợp đồng công chứng. Theo các quy định của pháp luật việc công chứng viên công chứng hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T, bà P với ông H là hoàn toàn đúng. Hợp đồng công chứng số 728A, quyển số

01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-12-2011 là hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Do đó yêu cầu khởi kiện thực hiện hợp đồng của ông H là phù hợp với pháp luật, yêu cầu độc lập của ông T1và bà H đòi hủy hợp đồng chuyển nhượng là không có cơ sở. Căn cứ vào tài liệu hồ sơ công chứng, đề nghị TAND huyện Đất Đỏ, tỉnh BRVT công nhận hđcnqsdđ giữa ông Bùi Văn T, bà Phạm Thị P và ông Trần Quang H.

Văn phòng Công chứng M có đơn xin vắng mặt các buổi hòa giải và xét xử.

- Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 06-07-2017 và trong quá trình xét xử, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 11/2013/QĐST-DS ngày 23-04-2013 của TAND huyện Đất Đỏ ghi nhận việc ông Bùi Văn T và bà Phạm Thị P phải trả cho bà Nguyễn Thị H 150.000.000đ. Theo Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số: 227/QĐ-CCTHA ngày 23-05-2013 và Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số: 05/QĐ-CCTHA ngày 03-03-2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ đã kê biên đối với diện tích đất 423,3m2, thửa số 1, tờ bản đồ số 160 thuộc thị trấn Đất Đỏ đứng tên ông T, bà P để đảm bảo thi hành án cho bà H. Ông Trần Quang H yêu cầu Tòa án buộc ông T, bà P tiếp tục thực hiện hđcnqsdđ số: 728A, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-12-2011 tại VPCC M, tỉnh BRVT giữa ông H và ông T, bà P trong đó có thửa đất được kê biên trên là ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H nên bà H có yêu cầu độc lập là đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng công chứng trên là vô hiệu, vì bà P, ông T nợ bà H trước khi ký hđcnqsdđ cho ông H, việc chuyển nhượng này là trốn tránh trách nhiệm trả nợ đối với bà H. Ông H cũng chưa đăng ký sang tên trước bạ nên quyền sử dụng đất vẫn là của ông T, bà P. Tại THA huyện Đất Đỏ thì ông T và bà P thừa nhận là chỉ thế chấp đất cho ông H để vay tiền chứ không chuyện nhượng.

- Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 11-07-2017 và trong quá trình xét xử, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn T1 trình bày:

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 09/2013/QĐST-DS ngày 17-04-2013 của TAND huyện Đất Đỏ ghi nhận việc ông Bùi Văn T và bà Phạm Thị P phải trả cho ông Bùi Văn T1500.000.000đ. Theo Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số: 381/QĐ-CCTHA ngày 19-08-2013, Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số: 157/QĐ-CCTHA ngày 26-11-2013 và

Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số: 05/QĐ-CCTHA ngày 03-03-2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ đã kê biên đối với diện tích đất 423,3m2, thửa số 1, tờ bản đồ số 160 thuộc thị trấn Đất Đỏ đứng tên ông T, bà P để đảm bảo thi hành án cho ông Tám. Ông Trần Quang H yêu cầu Tòa án buộc ông T, bà P tiếp tục thực hiện hđcnqsdđ số: 728A, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-12-2011 tại VPCC M, tỉnh BRVT giữa ông H và ông T, bà P trong đó có thửa đất được kê biên trên là ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T1nên ông T1có yêu cầu độc lập là đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng công chứng trên là vô hiệu, vì bà P, ông T nợ ông T1trước khi ký hđcnqsdđ cho ông H và ông T1cũng khởi kiện trước ông H, hơn nữa ông H cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích nêu trên.

Vợ chồng ông T, bà P có vay của ông T1và em ông T1là bà Phạm Thị L2 2.500.000.000đ, có thế chấp Giấy chứng quyền sử dụng đất số R557676 do UBND huyện L(nay là huyện Đất Đỏ) cấp ngày 04-10-2000 và Giấy chứng quyền sử dụng đất số M543254 do UBND huyện L (nay là huyện Đất Đỏ) cấp ngày 15-08-1998, tuy nhiên bà P và ông T thỏa thuận trả trước cho ông T1và bà L2 số tiền 1.500.000.000đ và xin nhận lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số tiền còn lại bà P và ông T lập hợp đồng vay cho ông T1và bà L2 mà không có thế chấp tài sản. Ngày vợ chồng ông T, bà P công chứng hợp đồng cho ông H, ông T1là người có mặt đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T công chứng với ông H, còn nội dung công chứng giữa hai bên thỏa thuận như thế nào ông T1không biết. L2 do ông T1đề nghị hủy hợp đồng công chứng trên là do khi đề nghị nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông T có nói cầm cố cho ông H lấy tiền trả nợ cho ông Tám. Sau khi thỏa thuận, Thi hành án có quyết định thi hành và mời ông T1lên làm việc, vợ chồng ông T cũng trình bày đất cầm cố cho ông H chứ không bán, thi hành án có lập biên bản.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh BRVT tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Việc Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ thụ L2 vụ án là đúng theo quy định của pháp luật. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, HĐXX cũng như việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong vụ án này đúng theo những quy định của BLTTDS,

tuy nhiên các đương sự vẫn vắng mặt trong một số buổi hòa giải là chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật và việc giải quyết vụ án bị kéo dài là vượt quá thời hạn giải quyết vụ án theo quy định nên rút kinh nghiệm.

Về nội dung: Qua hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa thì: Ông T, bà P ký hđcnqsdđ đối với 02 thửa đất của mình cho ông T1, bà L2 vào ngày 13-04-2011 và 05-05-2011 nhằm mục đích thế chấp để vay tiền, phía ông T1giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không giao đất nên đây là hợp đồng giả nên đã bị vô hiệu từ khi ký kết nhưng các bên chưa làm thủ tục hủy bỏ. Ngày 08-12-2011 phía ông T lại ký hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông H và đã nhận đủ tiền từ phía ông H, ông H đã nhận đất và tài sản trên đất nhưng do phía ông T xin tiếp tục sử dụng mà ông H chưa có nhu cầu sử dụng nên đồng ý để phía ông T tiếp tục sử dụng, như vậy đây là hợp đồng đã thực hiện xong trên thực tế. Như vậy là tồn tại song song các hợp đồng chuyển nhượng cùng 02 thửa đất là không đúng quy định. Tuy nhiên ngày 17-04-2013 Tóa án đã có quyết định hủy 02 hđcnqsdđ giữa phía ông T và phía ông T1nên hợp đồng ngày 08-12-2011 có hiệc lực. Việc hoãn thi hành án chờ kết quả giải quyết của Tòa án là đúng theo quy định. Nhận thấy hđcnqsdđ ngày 08-12-2011 không vi phạm pháp luật và có trước 02 Quyết định công nhận thỏa thuận ngày 17-04-2013 và 23-04-2013, phía ông T cũng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nên có cơ sở chấp nhận theo yêu cầu của ông H về việc buộc ông T, bà P tiếp tục thực hiện hđcnqsdđ công chứng số 728A, quyển số 01/TP/CC-SCC-HĐGĐ ngày 08-12-2011 tại VPCC M và giao đất cho ông H, bà L1 sử dụng. Không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông T1và bà H về việc tuyên bố hợp đồng này vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng, Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh BRVT nhận định:

[1]*Về thẩm quyền*: Đây là quan hệ về tranh chấp hđcnqsdđ, yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu và bị đơn, đất tranh chấp đều ở tại huyện Đất Đỏ,

tỉnh BRVT nên căn cứ vào quy định tại khoản 3, khỏan 11 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh BRVT.

[2]*Về tố tụng*: Ông T, bà P đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt, Văn phòng Công chứng M, tỉnh BRVT có đơn xin xét xử vắng mắt hợp lệ và việc bà L1 ủy quyền hợp lệ cho ông H tham gia tố tụng nên tiến hành xét xử vắng mặt ông T, bà P, Văn phòng Công chứng M, tỉnh BRVT và bà L1 là đúng theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3]*Về yêu cầu*: Xét yêu cầu của các bên thì thấy rằng:

Trước hết về hđcnqsdđ số 728A, quyển số 01TP/SCC/HĐGD được ký kết ngày 08-12-2011 tại Văn phòng Công chứng M, tỉnh BRVT giữa ông Trần Quang H với ông Bùi Văn T, bà Phạm Thị P theo đó vợ chồng ông T, bà P chuyển nhượng cho ông H 02 thửa đất gồm:

+ Diện tích 375m2 (trong đó đất thổ cư là 300m2 và đất quả là 75m2), thửa số 599, tờ bản đồ số 9 xã P, huyện L (nay là thị trấn Đ, huyện Đ), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 557676 do UBND huyện L cấp ngày 04-10-2000.

+ Diện tích 893m2 (trong đó đất thổ cư 400m2 và đất quả là 493m2), thửa số 584, tờ bản đồ số 9 xã P, huyện L (nay là thị trấn Đ, huyện Đ), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 543254 do UBND huyện Lcấp ngày 15-08-1998.

thấy rằng trước khi ký kết hợp đồng ở trên thì vào ngày 13-04-2011 và ngày 05-05-2011 phía ông T, bà P đã ký hđcnqsdđ đối với 02 thửa đất trên, tuy rằng chỉ là hợp đồng thế chấp để vay tiền nên đây là hợp đồng giả cách và nó đã bị vô hiệu ngay từ thời điểm được ký kết nhưng các bên có liên quan lại không làm thủ tục tuyên bố vô hiệu , do đó vẫn tồn tại song song cả 03 hợp đồng và đến ngày 17-04-2013 TAND huyện Đất Đỏ đã ra Quyết định số 09/2013/QĐST-DS hủy cả 02 hđcnqsdđ lập ngày 13-04-2011 và ngày 05-05-2011 (BL 90) do đó thực tế hiện nay chỉ còn có hợp đồng lập ngày 08-12-2011 là còn tồn tại. Ông T1và bà H cho rằng hợp đồng ngày 08-12-2011 là hợp đồng giả cách nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng trên vô hiệu, xét thấy khi ký kết hợp đồng trên thì chính ông T1 là người có mặt đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang giữ của ông T, bà P ra để thực hiện việc công chứng hợp đồng giữa ông H và ông T, bà P và nhận tiền trực tiếp từ ông T, bà P, nhưng ông T1cho rằng chỉ là hợp đồng thế chấp để vay tiền, mặt khác ông

T1và bà H cho rằng tại buổi làm việc ở Chi cục THA dân sự huyện Đ phía ông T cũng thừa nhận như trên, nhưng biên bản làm việc tại Chi cục THA dân sự huyện Đ hoàn toàn không có chữ ký của ông T, bà P (BL 118,119) và ông T, bà P cũng phủ nhận vấn đề này. Mặt khác việc chuyển nhượng giữa ông H và ông T, bà P có giao nhận tiền rõ ràng cùng ngày ký chuyển nhượng (BL 43) và cả hai bên đều thừa nhận có bàn giao đất nhưng do ông H chưa có nhu cầu sử dụng nên cho ông T, bà P sử dụng ở nhờ và việc ký hợp đồng chuyển nhượng xảy ra trước khi ông T1và bà H khởi kiện ông T, bà P tại TAND huyện Đất Đỏ nên việc cho rằng hợp đồng ngày 08-11-2011 vô hiệu là không có cơ sở nên bác yêu cầu của ông T1và bà H.

Do hợp đồng không bị vô hiệu nên các bên ký kết hợp đồng phải tiếp tục thực hiện hợp đồng như đã ký kết, việc này cũng phù hợp với yêu cầu của các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Về số tiền chuyển nhượng đất, đây là số tiền lớn và ông H và bà L1 đều thừa nhận là tiền chung của vợ chồng nên công nhận đây là tài sản chung của vợ chồng ông H và bà L1. Các bên ký kết hợp đồng đều thừa nhận chuyển nhượng đất và toàn bộ tài sản có trên đất nên ghi nhận việc chuyển nhượng như trên. Do vấn đề chia tách địa giới hành chính nên thực tế hiện nay thửa đất số 584, tờ bản đồ số 9 xã P, huyện L nay là thửa đất số 98, tờ bản đồ số 153 thị trấn Đ, huyện Đ và thửa đất số 599, tờ bản đồ số 9 xã Phước Thạnh, huyện Lnay là thửa đất số 1, tờ bản đồ số 160 thị trấn Đ, huyện Đ (BL 121->125, 129, 130). Về chênh lệch diện tích đất của các thửa đất chuyển nhương cụ thể: trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 375 m2 + 893m2 = 1.268m2 so với thực tế là 411m2 + 817m2 = 1228m2, đây là sư chênh lệch không lớn và theo bản đồ hiện nay và thực tế sử dụng có tường rào không lấn ranh với ai nên yêu cầu của phía ông H là có cơ sở nên công nhận theo diện tích đất thực tế sử dụng. Ghi nhận việc phía ông H cho phép phía ông T được lưu cư 06 tháng kể từ ngày án có hiệc lực để thu xếp chổ ở mới và việc tự nguyện chịu toàn bộ chi phí sang tên chuyển nhượng theo quy định. Do đó có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông H và bà L1.

Từ những phân tích và nhận định trên nên áp dụng các điều 166, 167,169, 188 Luật Đất đai năm 2013 và các điều 117, 124, 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu của ông H và bà L1; bác yêu cầu của ông T1và bà H.

[4]*Về các chi phí tố tụng:* Đối với chi phí đo vẽ, thẩm định và định giá ông H tự nguyện chịu và đã nộp đủ nên ghi nhận mà không xem xét gì thêm.

[5]*Về án phí*: Do việc tranh chấp liên quan đến việc yêu cầu thực hiện hđcnqsdđ và yêu cầu tuyên bồ hđcnqsdd vô hiệu nên ông T, bà P với ông T1và bà H phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch được quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27, tiểu mục 1.1, Mục 1, Phần II (Danh mục án phí) Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản L2 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[6]*Về quyền kháng cáo*: Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo theo luật định.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 166, 167,169 và 188 Luật Đất đai năm 2013.
- Các Điều 117, 124, 500 và 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- khoản 3, khỏan 11 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.
- điểm a khoản 3 Điều 27, tiểu mục 1.1, Mục 1, Phần II (Danh mục án phí) Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản L2 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Quang H và bà Trần Thùy L1 đối với ông Bùi Văn T và bà Phạm Thị P.

2. Bác yêu cầu của ông Bùi Văn T1và bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 728A, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-12-2011 tại VPCC M, tỉnh BRVT giữa ông Trần Quang H và ông Bùi Văn T, bà Phạm Thị P là vô hiệu.

3. Ông Trần Quang H và bà Trần Thùy L1 được quyền sử dụng diện tích đất 411m2 (trong đó có 300m2 thổ cư) thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 160 thuộc thị trấn Đ, huyện Đ (trước là thửa đất số 599, tờ bản đồ số 9 thuộc xã P, huyện L) đã

được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 557676 do UBND huyện L(cũ) cấp ngày 04-10-2000 đứng tên ông Bùi Văn T và Ông Trần Quang H và bà Trần Thùy L1 được quyền sử dụng diện tích đất 817m2 (trong đó có 400m2 thổ cư) thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 153 thuộc thị trấn Đ, huyện Đ (trước là thửa đất số 584, tờ bản đồ số 9 thuộc xã P, huyện L) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 543254 do UBND huyện L(cũ) cấp ngày 15-08-1998 đứng tên ông Bùi Văn T. Cả 02 thửa đất có tứ cận được thể hiện tại sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ lập ngày 18-10-2017. Ông Trần Quang H và Trần Thùy L1 được quyền sở hữu toàn bộ tài sản có trên 02 thửa đất trên được thể hiện tại biên bản định giá tài sản ngày 11-12-2017 của TAND huyện Đất Đỏ.

- Ông Trần Quang H và bà Trần Thùy L1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục sang tên chuyển nhượng và đứng tên quyền sở hữu theo quy định của pháp luật (Toàn bộ chi phí ông H và bà L1 tự nguyện chịu).

- Ông Bùi Văn T và bà Phạm Thị P được phép lưu cư trên 02 thửa đất nêu trên trong vòng 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật để thu xếp ổn định chỗ ở mới. Hết thời hạn trên ông T và bà P có trách nhiệm bàn giao 02 thửa đất nêu trên và toàn bộ tài sản có trên 02 thửa đất cho ông H và bà L1.

4. Chi phí đo vẽ, thẩm định và định giá là 3.983.110đ (ba triệu chín trăm T1mươi ba ngàn một trăm mười đồng), ông Trần Quang H tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Bùi Văn T và bà Phạm Thị P phải chịu là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

- Ông Bùi Văn T1phải chịu là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) nhưng 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 0004199 ngày 20-07-2017 của Chi cục THA dân sự huyện Đất Đỏ. Ông T1đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị H phải chịu là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) nhưng 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 0004197 ngày 18-07-2017 của Chi cục THA dân sự huyện Đất Đỏ. Bà H đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn dự phí cho ông Trần Quang H theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0003390 ngày 27-03-2017 của Chi cục THA dân sự huyện Đất Đỏ.

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 thoả 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 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 được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh BRVT;
- VKSND tỉnh BRVT;
- VKSND huyện Đất Đỏ;
- Chi Cục THADS huyện Đất Đỏ;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu;

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

Ngô Diệp Lai