

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN B
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 115/2023/DS-ST
Ngày: 05- 12 - 2023
V/v tranh chấp “Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, đòi
Giấy chứng nhận quyền sử dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN B, TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Thanh

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Văn Cao
- Bà Dương Thị Sáu

- Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Trần Thị Lan Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 12 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 25/2023/TLST- DS, ngày 13 tháng 02 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Đòi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 137/2023/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Anh Đ1, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Ấp 10, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị H1, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số 9/1 Phan Văn Măng, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

(Văn bản ủy quyền ngày 14/02/2023).

Bị đơn: Ông Văn Công T1, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Ấp 10, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Huỳnh Ngọc Đ2, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Ấp 3, xã A, huyện B, tỉnh Long An.

Tạm trú: Số 21, đường Nguyễn Minh Trung, Khu phố 2, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền cho ông Huỳnh Ngọc Đ2: Bà Nguyễn Thị Thúy H2, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Ấp 4, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Tạm trú: Số 43, đường Mai Thị Non, Khu phố 3, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

(Văn bản ủy quyền ngày 27/4/2022).

2. Ủy ban nhân dân xã L, huyện B, tỉnh Long An.

Địa chỉ trụ sở: Ấp 6, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T4, chức vụ: Chủ tịch.

3. Bà Huỳnh Thị Kim H3, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Số 27/23/30 đường K, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số 27/23/30 đường K, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà H3, ông T2: Bà Đặng Thị Thành Đ3, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Ấp Long Bình, xã Long Hiệp, huyện B, tỉnh Long An.

(Văn bản ủy quyền ngày 08/5/2023).

5. Văn phòng công chứng P

Địa chỉ trụ sở: Số 257 đường Nguyễn Hữu Thọ, khu phố 2, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng T3, chức vụ: Trưởng Văn phòng.

(Bà H1, bà H2, bà Đ3 có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27/01/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Anh Đ1 do bà Huỳnh Thị H1 đại diện trình bày:

Bà và ông T1 xác lập quan hệ vợ chồng, được UBND xã L, huyện B, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận kết hôn ngày 11/9/2001. Sau đó, bà Đ1 và ông T1 được Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Long An giải quyết ly hôn theo bản án số 40/2013/HNGD/-ST ngày 20/8/2013. Trong thời kỳ hôn nhân, bà Đ1 và ông T1 có tạo lập được tài sản chung là căn nhà cấp 4, kết cấu móng cột đà bê tông cốt thép, tường xây gạch tô sơn, xà gồ sắt, mái tole thiếc, nền gạch Ceramic được xây dựng trên thửa đất số 1024, tờ bản đồ 07 (thửa đất số 305, tờ bản đồ số 42) loại đất ONT, diện tích 164m², tọa lạc tại ấp 10, xã L, huyện B, tỉnh Long An. Nguồn gốc thửa đất số

1024 bà Đ1 mua của ông Đặng Văn T vào năm 2003 từ nguồn tiền của cha mẹ bà Đ1 cho. Sau đó, ông T1 kê khai và được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AI 400674 ngày 31/10/2007.

Đến năm 2008, bà Đ1 và ông T1 phát sinh mâu thuẫn nguyên nhân ông T1 không chăm lo phát triển kinh tế gia đình. Ngày 27/5/2011, ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1024 cho ông Huỳnh Ngọc Đ2 nhưng không thông báo cho bà Đ1 biết và bà Đ1 cũng không sử dụng số tiền này. Ngày 09/6/2011, bà Đ1 được người dân xung quanh thông báo thì bà Đ1 mới biết được việc chuyển nhượng thửa đất số 1024 giữa ông T1 với ông Đ2 nên bà Đ1 có làm đơn ngăn chặn gửi UBND huyện B yêu cầu tạm ngưng việc chuyển nhượng thửa đất số 1024 giữa ông T1 và ông Đ2.

Do đó, bà Đ1 khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông Đ2 được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực số 393, quyền số: 02 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 27/5/2011 đối với thửa đất số 1024, loại đất ONT, diện tích 164m², tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã L, huyện B, tỉnh Long An vô hiệu.

Đối với yêu cầu của ông Đ2 yêu cầu bà Đ1, ông T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/5/2011; yêu cầu bà Đ1, ông T1 liên đới hoàn trả số tiền 899.000.000 đồng trong trường hợp vô hiệu hợp đồng, thì bà Đ1 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Đ2.

Bị đơn ông Văn Công T1 xin vắng mặt nhưng lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Ông T1 và bà Đ1 xác lập quan hệ vợ chồng được UBND xã L, huyện B, tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận kết hôn ngày 11/9/2001. Sau đó, ông và bà Đ1 được Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Long An giải quyết ly hôn theo bản án số 40/2013/HNGD-ST ngày 20/8/2013.

Trong thời kỳ hôn nhân, vợ chồng ông có tạo lập được tài sản chung là căn nhà cấp 4, kết cấu móng cột đà bê tông cốt thép, tường xây gạch tô sơn, xà gỗ sắt, mái tole thiếc, nền gạch Ceramic được xây dựng trên thửa đất số 1024, tờ bản đồ 07 (thửa đất số 305, tờ bản đồ số 42) loại đất ONT, diện tích 164m², tọa lạc tại ấp 10, xã L, huyện B, tỉnh Long An. Nguồn gốc thửa đất số 1024 bà Đ1 mua của ông Đặng Văn Thái vào năm 2003 từ nguồn tiền của cha mẹ bà Đ1 cho. Sau đó, ông đi kê khai và được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AI 400674 ngày 31/10/2007.

Đến năm 2008, ông và bà Đ1 phát sinh mâu thuẫn nguyên nhân do ông không chăm lo phát triển kinh tế gia đình. Ngày 27/5/2011, ông có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1024 cho ông Huỳnh Ngọc Đ2, với giá chuyển nhượng 195.000.000 đồng, ông không có báo cho bà Đ1 biết, sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng ở Văn phòng công chứng P thì ông và ông Đ2 quay về nhà ông để giao nhận số tiền 195.000.000 đồng. Ông Đ2 là người trực tiếp cầm số tiền 195.000.000 đồng đưa cho ông là người nhận trực tiếp nhận, hai bên giao nhận tiền không có mặt bà H3.

Số tiền 195.000.000 đồng từ việc chuyển nhượng thửa 1024 ông đã sử dụng vào việc trả tiền nợ xăng dầu phát sinh từ khoảng tháng 11/2009 vì lúc đó ông là chủ

thầu thực hiện công trình hồ sinh thái của khu công nghiệp T, do làm ăn thua lỗ nên ông còn nợ lại tiền nhân công, xăng dầu.

Mấy ngày sau, bà Đ1 mới biết được việc chuyển nhượng thửa đất số 1024 giữa ông và ông Đ2 nên bà Đ1 có làm đơn ngăn chặn gửi UBND huyện B yêu cầu tạm ngưng việc chuyển nhượng thửa đất số 1024 giữa ông và ông Đ2.

Do đó, bà Đ1 khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Đ2 được UBND xã L chứng thực số 393, quyền số: 02 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 27/5/2011 đối với thửa đất số 1024, loại đất ONT, diện tích 164m², tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã L, huyện B, tỉnh Long An ông đồng ý không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu của ông Đ2 yêu cầu bà Đ1 và ông liên đới hoàn trả số tiền 899.000.000 đồng trong trường hợp vô hiệu hợp đồng thì ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Đ2. Ông chỉ đồng ý một mình trả lại số tiền 195.000.000 đồng cho ông Đ2, ông không đồng ý để bà Đ1 liên đới trả cho ông Đ2 số tiền mà ông Đ2 yêu cầu.

Ngoài ra, ông yêu cầu ông Đ2 phải trả cho ông 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AI 400674 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 31/10/2007. Ngoài ra, ông không có yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc Đ2 do bà Nguyễn Thị Thúy H2 đại diện trình bày:

Ngày 27/5/2011, ông Đ2 và ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1024, loại đất ONT, diện tích 164m², tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp 10, xã L, huyện B, tỉnh Long An. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực số 393, quyền số 02 TP/CC/HĐGD ngày 27/5/2011; theo hợp đồng ghi số tiền chuyển nhượng là 50.000.000 đồng nhưng thực tế ông Đ2 giao cho bà H3 có mặt ông T1 số tiền 195.000.000 đồng, theo biên nhận ngày 27/5/2011, tại Ủy ban nhân dân xã L có sự chứng kiến của bà Huỳnh Thị Kim H3 có mặt ông T1. Hợp đồng bà Đ1 không ký tên là vì tại thời điểm năm 2011, cán bộ xã tiếp nhận hồ sơ hướng dẫn chỉ cần ông T1 ký là được, không cần phải có chữ ký của vợ ông T1 là bà Đ1 nên ông Đ2 yên tâm ký tên vào hợp đồng và giao tiền cho ông T1. Sau đó, ông Đ2 làm thủ tục để được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ2 thì bà Đ1 đứng ra ngăn cản, không cho chuyển nhượng.

Bà Đ1 khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông Đ2 được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực số 393, quyền số: 02 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 27/5/2011 đối với thửa đất số 1024, loại đất ONT, diện tích 164m², tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã L, huyện B, tỉnh Long An vô hiệu thì ông Đ2 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Đ1; ông Đ2 có yêu cầu độc lập yêu cầu bà Đ1, ông T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất thuộc thửa đất số 1024. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông Đ2 ngày 27/5/2011 vô hiệu thì ông Đ2 yêu cầu ông T1, bà Đ1 liên đới hoàn trả cho ông Đ2 số tiền 899.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã L, huyện B, tỉnh Long An trình bày tại công văn số 342/UBND-ĐC ngày 12/4/2022: Ngày 27/5/2011, Ủy ban nhân dân xã L có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

giữa ông T1 và ông Đ2 đối với thửa đất số 1024, diện tích 164m², tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã L, huyện B, tỉnh Long An. Tại thời điểm Ủy ban chứng thực hợp đồng chuyển nhượng không có mặt bà Nguyễn Anh Đ1. Trên thửa đất số 1024 có một căn nhà cấp 4, được xây dựng từ năm 2002, hiện tại căn nhà này đóng cửa, không ai quản lý sử dụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Anh Đ1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Văn Công T1 và ông Huỳnh Ngọc Đ2 đối với thửa đất số 1024, diện tích 164m², tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã L, huyện B, tỉnh Long An được Ủy ban nhân dân xã L, huyện B, tỉnh Long An chứng thực số 393, quyền số: 02 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 27/5/2011 vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Ngọc Đ2 về việc yêu cầu ông Văn Công T1 hoàn trả cho ông Huỳnh Ngọc Đ2 số tiền 547.000.000đồng; không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đ2 về việc yêu cầu ông Văn Công T1 hoàn trả số tiền 352.000.000đồng. Không chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Ngọc Đ2 về việc yêu cầu bà Nguyễn Anh Đ1 liên đới cùng ông Văn Công T1 hoàn trả cho ông Huỳnh Ngọc Đ2 số tiền 899.000.000đồng.

Buộc ông Văn Công T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Huỳnh Ngọc Đ2 số tiền 547.000.000 đồng (năm trăm bốn mươi bảy triệu đồng).

Buộc ông Huỳnh Ngọc Đ2 có nghĩa vụ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 400674 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Long An cấp cho ông Văn Công T1 ngày 31/10/2007.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được yêu cầu Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Văn Công T1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; đo đạc, định giá với số tiền 16.800.000đồng (mười sáu triệu, tám trăm nghìn đồng). Bà Nguyễn Anh Đ1 đã nộp tạm ứng chi phí này nên ông Văn Công T1 có nghĩa vụ nộp lại số tiền 16.800.000đồng (mười sáu triệu, tám trăm nghìn đồng) để hoàn trả cho bà Nguyễn Anh Đ1.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Anh Đ1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Anh Đ1 300.000đồng tạm ứng án phí bà Nguyễn Anh Đ1 đã nộp theo biên lai thu số 000.2910 ngày 17/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

Ông Huỳnh Ngọc Đ2 phải chịu 17.600.000đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng ông Huỳnh Ngọc Đ2 được khấu trừ 19.485.000đồng tạm ứng án phí ông Huỳnh Ngọc Đ2 đã nộp theo biên lai thu số 001.1934 ngày 05/7/2022 của Chi cục Thi hành án

dân sự huyện B. Hoàn trả cho ông Huỳnh Ngọc Đ2 số tiền 1.885.000đồng (một triệu, tám trăm tám mươi lăm nghìn đồng);

Ông Văn Công T1 phải chịu 26.180.000đồng (hai mươi sáu triệu, một trăm tám mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 06/10/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc Đ2 kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 16/2022/DS-PT ngày 12 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An nhận định:

Xét thấy, tại đơn đề nghị tham gia tố tụng đề ngày 18/5/2022, bà Huỳnh Thị Kim H3 trình bày: Trước đây, vợ chồng ông Văn Công T1 và bà Nguyễn Anh Đ1 có chuyển nhượng cho bà phần đất thuộc thửa số 1024, diện tích 164m², tờ bản đồ số 7, loại đất ONT, tọa lạc tại ấp 10, xã L, huyện B, tỉnh Long An, theo hợp đồng chuyển nhượng số 3639, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng P, tỉnh Long An chứng nhận ngày 09/4/2010, có mặt đầy đủ vợ chồng ông T1 và bà Đ1 ký tên. Do thời điểm đó, bà chưa đăng ký biến động nhưng bà muốn bán sang tay qua cho ông Huỳnh Ngọc Đ2 nên bà mới đi ký hủy hồ sơ chuyển nhượng từ vợ chồng ông Văn Công T1 sang cho bà. Tuy nhiên, thời điểm này vợ chồng ông T1 có mâu thuẫn nên bà Đ1 không có ký tên vào văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng như đã nêu trên mà chỉ có một mình ông T1 ký, ngay sau đó ông T1 ký chuyển nhượng cho ông Huỳnh Ngọc Đ2. Nhưng thực chất bà là người bán đất cho ông Đ2, bà là người nhận tiền trực tiếp từ ông Đ2 cho việc mua bán chuyển nhượng trên. Còn việc ông T1, bà Đ1 bán đất cho bà đã giao dịch ký chuyển nhượng, giao tiền, giao đất cho bà xong. Lời trình bày của bà H3 phù hợp với lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy H2 tại phiên tòa phúc thẩm. Như vậy, cần thiết phải làm rõ giữa bà Huỳnh Thị Kim H3 và ông Huỳnh Ngọc Đ2 có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 1024, diện tích 164m², tờ bản đồ số 7, loại đất ONT, tọa lạc tại ấp 10, xã L, huyện B, tỉnh Long An hay không và việc thỏa thuận, thực hiện giao dịch cụ thể giữa hai bên là như thế nào. Quá trình tố tụng, bà Huỳnh Thị Kim H3 có khiếu nại yêu cầu bà được tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết khiếu nại không chấp nhận. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Huỳnh Thị Kim H3 vào tham gia tố tụng làm cho việc đánh giá vụ án không toàn diện, khách quan và làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bà Huỳnh Thị Kim H3, ông Huỳnh Ngọc Đ2.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm, Quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Long An.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Long An để giải quyết lại theo thẩm quyền.

Tòa án nhân dân huyện B thụ lý lại vụ án số 25/2023/TLSYT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2023.

Theo đơn khởi kiện yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị H3 đề ngày 08/5/2023 và trong quá trình giải quyết lại vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kim H3 và ông Nguyễn Ngọc T2 do bà Đặng Thị Thành Đồng trình bày:

Vợ chồng bà Đ1 và ông T1 có chuyển nhượng cho bà H3 thửa đất số 1024 diện tích 164m² tờ bản đồ số 7 loại đất ONT tọa lạc tại Ấp 10, xã L, huyện B, tỉnh Long An theo Hợp đồng chuyển nhượng số 3639 quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng P, tỉnh Long An chứng nhận ngày 09/4/2010 có mặt đầy đủ vợ chồng ông T1 bà Đ1 ký tên giá trị chuyển nhượng là 150.000.000 đồng.

Do tại thời điểm đó, bà H3 chưa đăng ký biến động nhưng bà H3 muốn sang tay qua cho ông Huỳnh Ngọc Đ2 nên bà H3 mới đi ký hủy hồ sơ chuyển nhượng từ vợ chồng ông T1 sang cho bà H3. Tuy nhiên tại thời điểm này vợ chồng ông T1 có mâu thuẫn nên bà Đ1 không ký tên vào văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên mà chỉ có một mình ông T1 ký, ngay sau đó ông T1 ký chuyển nhượng cho ông Đ2, nhưng thực chất bà H3 là người bán đất cho ông Đ2, bà H3 là người nhận tiền trực tiếp từ ông Đ2 cho việc mua bán chuyển nhượng trên. Còn việc ông T1 bà Đ1 bán đất cho bà H3 đã giao dịch ký chuyển nhượng giao tiền và giao đất xong.

Trong vụ án bà H3 có yêu cầu độc lập như sau:

Vô hiệu Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2011 số công chứng 1101 quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng P giữa bà Huỳnh Thị Kim H3 với bà Nguyễn Anh Đ1, ông Văn Công T1.

Yêu cầu ông Văn Công T1 và bà Nguyễn Anh Đ1 phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 3639 quyền số 03/TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng P chứng nhận ngày 09/4/2010, cụ thể ông T1 bà Đ1 phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà H3 đối với thửa số 1024 diện tích 164m² tờ bản đồ số 7 loại đất ONT tọa lạc tại Ấp 10, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

Nguyên đơn bà Nguyễn Anh Đ1 do bà Huỳnh Thị H1 đại diện trình bày:

Trong thời gian chung sống, khoảng năm 2010, ông T1 vay tiền của bà H3 số tiền 30.000.000 đồng nhưng bà H3 yêu cầu bà Đ1 phải cùng với ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên thì bà H3 mới cho ông T1 vay tiền. Vì muốn giúp ông T1 nên bà Đ1 có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 1024 cho bà H3, nhưng thực chất là hợp đồng vay, giữa bà Đ1, ông T1 và bà H3 không có thực hiện việc giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trên đất có căn nhà cấp 4 trong hợp đồng không có đề cập đến, và ông T1, bà Đ1 không giao nhà, đất cho bà H3. Hiện nay nhà và thửa đất bà Đ1 quản lý sử dụng. Ngày 09/4/2010 Văn phòng công chứng P công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Văn Công T1, bà Nguyễn Anh Đ1 và bà Huỳnh Thị Kim H3, nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thực tế vì sao bà Huỳnh Thị Kim H3 không nộp hồ sơ làm thủ tục đăng ký biến động đứng tên quyền sử dụng đất. Khoảng năm 2011, bà Đ1 mượn tiền của mẹ ruột đưa cho ông T1 để ông T1 trả nợ cho bà H3, bà H3 đã nhận đủ tiền ông T1 trả nợ nên giữa ông T1, bà Đ1 thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/4/2010 và đến ngày 27/5/2011 ông T1 có điện thoại bà Đ1 đến Văn phòng công chứng P để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/4/2010 do thời gian này bà Đ1 Đ2 ở quê chăm sóc mẹ bị bệnh và bà Đ1 có nói

với ông T1 bà Đ1 đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H3 nhưng do ở xa nên bà Đ1 không lên được, vào ngày 27/5/2011 ông T1 và bà H3 có đến văn phòng công chứng P để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng P công chứng ngày 9/4/2010. Bà H3 đã tự nguyện ký vào hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, như vậy bà H3 đã thừa nhận việc ông T1 đã trả hết nợ xem như ông T1 không còn nghĩa vụ gì với bà H3, nếu như quyền và lợi ích hợp pháp của bà H3 bị xâm phạm thời gian từ 09/4/2010 đến năm 2022 bà H3 không có đơn khởi kiện ra Tòa án.

Bị đơn ông Văn Công T1 xin vắng mặt có lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Khoảng năm 2010, ông vay bà H3 số tiền 30.000.000 đồng nhưng bà H3 yêu cầu bà Đ1 phải cùng với ông ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên thì bà H3 mới cho vay tiền. Do đó ông và bà Đ1 có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 1024 cho bà H3, nhưng thực chất là hợp đồng vay, giữa bà Đ1, ông và bà H3 không có thực hiện việc giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trên đất có căn nhà cấp 4 trong hợp đồng không có đề cập đến, ông và bà Đ1 không giao nhà, đất cho bà H3.

Hiện nay nhà và thửa đất bà Đ1 là người Đ2 quản lý sử dụng. Ngày 9/4/2010 Văn phòng Công chứng P công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Nguyễn Anh Đ1 với bà Huỳnh Thị Kim H3, nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thực tế vì sao bà Huỳnh Thị Kim H3 không nộp hồ sơ làm thủ tục đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ?

Khoảng năm 2011, bà Đ1 mượn tiền của mẹ bà Đ1 đưa cho ông trả nợ cho bà H3, bà H3 đã nhận đủ tiền nên giữa ông và bà Đ1 với bà H3 thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 9/4/2010 và đến ngày 27/5/2011 ông có điện thoại bà Đ1 đến Văn phòng công chứng P để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 9/4/2010 do thời gian này bà Đ1 Đ2 ở quê chăm sóc mẹ bị bệnh và bà Đ1 có nói với ông bà Đ1 đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H3 nhưng do ở xa nên bà Đ1 không lên được, vào ngày 27/5/2011 ông và bà H3 có đến Văn phòng công chứng P để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng P công chứng ngày 9/4/2010. Bà H3 đã tự nguyện ký vào hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như vậy bà H3 đã thừa nhận việc ông đã trả hết nợ xem như ông không còn nghĩa vụ gì đối với bà H3, nếu như quyền và lợi ích hợp pháp của bà H3 bị xâm phạm thời gian từ 9/4/2010 đến năm 2022 bà H3 không có đơn khởi kiện ra Tòa án. Theo quy định tại Điều 136 Bộ luật dân sự năm 2005 thời hiệu khởi kiện bà H3 đã hết. Đề nghị Tòa án áp dụng về thời hiệu khởi kiện.

Khi vay tiền 30.000.000 đồng của bà H3 hai bên có lập Hợp đồng vay tiền nhưng đã hủy bỏ khi ông trả hết số tiền 30.000.000 đồng cho bà H3, do đó hiện nay ông không có chứng cứ về việc vay tiền cung cấp cho Tòa án. Ông biết bà H3 là do một người bạn giới thiệu tên Thiện không biết chính xác họ tên gì và địa chỉ ở đâu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc Đ2 do bà Nguyễn Thị Thúy H2 đại diện trình bày:

Đối với yêu cầu của bà H3 nếu Tòa án chấp nhận thì bà đại diện cho ông Đ2 không có ý kiến gì, việc giải quyết hậu quả giữa bà H3 với ông Đ2 các bên sẽ thỏa thuận sau không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng P trình bày tại công văn số 29/2023/CV-VPCC ngày 10/7/2023: Văn phòng công chứng P có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3639, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09 tháng 4 năm 2010 giữa ông Văn Công T1, bà Nguyễn Anh Đ1 và bà Huỳnh Thị Kim H3 đối với thửa đất số 1024, tờ bản đồ số 7, tại xã L, huyện B, tỉnh Long An. Đến ngày 27/5/2011 các bên thỏa thuận lập hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng P chứng thực số 1101 quyền số 05. Việc công chứng chứng nhận hợp đồng và hủy chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng P không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Các đương sự thống nhất kết quả định giá theo chứng thư thẩm định ngày 23/6/2021 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá V không đề nghị định giá lại.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo pháp luật tố tụng và các đương sự trong vụ án đã chấp hành pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và ý kiến trình bày của các bên đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, thấy rằng: Vào ngày 27/5/2011, giữa ông Văn Công T1 với ông Huỳnh Ngọc Đ2 có thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1024, TĐĐ số 7, diện tích 164m², loại đất ONT, đất tọa lạc tại ấp 10, xã L, huyện B, tỉnh Long An được UBND xã L chứng thực số 393, quyền số 02/TP/CC- SCT/HĐGD, với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng nhưng giá trị thực tế giao dịch là 195.000.000 đồng, các bên đã giao nhận đủ tiền chuyển nhượng nhưng chưa hoàn tất thủ tục sang tên do bà Nguyễn Anh Đ1 có tranh chấp, ngăn cản không cho ông Đ2 sử dụng nhà đất trên. Xét thấy, việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1 với ông Đ2 được lập thành văn bản, được UBND xã L chứng thực là đảm bảo về mặt hình thức. Tuy nhiên, theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện thì đối tượng chuyển nhượng là nhà và đất thửa số 1024, TĐĐ số 7, diện tích 164m², loại đất ONT, đất tọa lạc tại ấp 10, xã L, huyện B, tỉnh Long An là tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân vợ chồng của ông T1 và bà Đ1, tại thời điểm ông T1 thực hiện việc chuyển nhượng cho ông Đ2 thì hôn nhân của ông T1 và bà Đ1 vẫn tồn tại, hơn nữa khi ly hôn theo Bản án số 40/2013/HNGĐ-ST ngày 20/8/2013 thì giữa bà Đ1 và ông T1 chưa giải quyết về tài sản nên tài sản trên vẫn còn là tài sản chung của ông T1, bà Đ1. Mặt khác, trong quá trình giải quyết thì ý kiến của ông T1, ông Đ2 (tại các biên bản hòa giải, biên bản đối chất ngày 02/3/2022) cũng như ý kiến của UBND xã L (tại Công văn số 342/UBND-ĐC ngày 12/4/2022) cũng đã xác nhận rằng tại thời điểm xác lập chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 1024 giữa ông T1 với ông Đ2 thì bà Đ1 không có tham gia ký kết hợp đồng (do lúc

này giữa bà Đ1 và ông T1 sống ly thân), hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông T1 và ông Đ2 chưa hoàn tất thủ tục sang tên, các bên chưa giao nhận đất nên chưa làm phát sinh hiệu lực của hợp đồng và bà Đ1 cũng xác định là không biết và không có sử dụng số tiền chuyển nhượng trên (thể hiện thông qua việc bà đã yêu cầu áp dụng biện pháp ngăn chặn từ khi bà Đ1 phát hiện có việc chuyển nhượng). Do đó, việc ông T1 đã tự ý chuyển nhượng hết toàn bộ quyền sử dụng đất là tài sản chung vợ chồng là vượt quá quyền tự định đoạt về phần tài sản chung của vợ chồng nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Văn Công T1 với ông Huỳnh Ngọc Đ2, được UBND xã L chứng thực số 393, quyền số 02/TP/CC- SCT/HĐGD ngày 27/5/2011 đối với thửa đất số 1024, TĐĐ số 7, diện tích 164m², loại đất ONT, tọa lạc tại ấp 10, xã L, huyện B, tỉnh Long An bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 127, 128 BLDS năm 2005 (nay là Điều 117, 122, 123 BLDS năm 2015).

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông Đ2 lập ngày 27/5/2011 bị vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Mặc dù giá chuyển nhượng ghi nhận tại Hợp đồng chuyển nhượng là 50.000.000đồng, nhưng ông T1 và ông Đ2 thống nhất trình bày, giá trị giao dịch thực tế là 195.000.000đồng, như vậy có căn cứ xác định giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông Đ2 là 195.000.000đồng, ông T1 thừa nhận đã nhận đủ số tiền trên của ông Đ2. Trong quá trình giải quyết ông Đ2 yêu cầu bà Đ1 cùng liên đới trả số tiền trên với ông T1, bà Đ1 trình bày bà Đ1 không biết và cũng không có sử dụng chung số tiền trên, ông Đ2 không cung cấp chứng cứ để chứng minh việc ông T1 sử dụng số tiền nhận từ ông Đ2 vào mục đích chăm lo cuộc sống gia đình hoặc bà Đ1 có trực tiếp sử dụng số tiền đó, do đó có căn cứ xác định ông T1 là người trực tiếp đã nhận của ông Đ2 số tiền chuyển nhượng đất là 195.000.000 đồng nên ông T1 phải có nghĩa vụ trả lại số tiền này cho ông Đ2 số tiền chuyển nhượng đất là 195.000.000 đồng. Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do lỗi của cả hai bên ông T1 và ông Đ2 nên mỗi bên chịu ½ thiệt hại là $899.000.000 - 195.000.000 = 704.000.000$ đồng /2= 352.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của bà H3: yêu cầu ông Văn Công T1 và bà Nguyễn Anh Đ1 phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 3639 quyền số 03/TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng P chứng nhận ngày 09/4/2010, cụ thể ông T1 bà Đ1 phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà H3 đối với thửa số 1024, diện tích 164m², tờ bản đồ số 7 loại đất ONT tọa lạc tại Ấp 10, xã L, huyện B, tỉnh Long An nhận thấy dù Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 3639 quyền số 03/TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng P chứng nhận ngày 09/4/2010 đảm bảo đúng về mặt hình thức và chủ thể ký kết nhưng hợp đồng đến nay chưa được thực hiện trên thực tế, bà H3 vẫn chưa tiến hành thủ tục đăng ký sang tên đối với thửa đất trên, hơn nữa ngày 27/05/2011 giữa bà H3 và ông T1 đã đến Văn phòng công chứng P ký hợp đồng hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Huỳnh Thị Kim H3 với bà Nguyễn Anh Đ1, ông Văn Công T1 việc ký hợp đồng hủy này hoàn toàn tự nguyện của bà H3, không bị lừa dối ép buộc, nay bà H3 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu vô hiệu Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2011 số công chứng 1101 quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng P giữa bà Huỳnh Thị Kim H3 với ông Văn Công T1 nhận thấy dù Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Huỳnh Thị Kim H3 với ông Văn Công T1 không có chữ ký của bà Đ1 tuy nhiên bà Đ1 cũng trình bày lúc đó bà biết sự việc này và cũng đồng ý việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng, hơn nữa bà Đ1 trình bày bà Đ1 là người đưa tiền ông T1 trả lại cho bà H3 để bà H3 đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng được ký kết trước đó, như vậy việc hủy bỏ HĐ chuyển nhượng QSDĐ bà Đ1 đã biết và đồng ý, mặc khác việc ký hợp đồng hủy hợp đồng chuyển nhượng đã được ký từ năm 2011 đến nay nhưng cả bà Đ1 và bà H3 không khiếu nại hay khởi kiện gì, do đó việc hủy hợp đồng giữa bà H3 và ông T1 vẫn có hiệu lực. Bà H3 trình bày bà đồng ý ký hợp đồng hủy hợp đồng chuyển nhượng vì muốn sang tay cho ông Đ2, các bên thỏa thuận bà H3 và ông T1 ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng để ông T1 ký hợp đồng trực tiếp sang ông Đ2, và bà H3 là người chứng kiến ký kết hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1 và ông Đ2, bà là nhận tiền trực tiếp từ ông Đ2, nay ông T1 và bà Đ1 không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông Đ2 thì bà không đồng ý, tuy nhiên sự việc thỏa thuận này không được ông T1 thừa nhận và bà H3 cũng không có chứng cứ khác để chứng minh lời trình bày của mình, như vậy yêu cầu vô hiệu Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2011 của bà H3 không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Anh Đ1, chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Ngọc Đ2, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H3.

NHẬN ĐỊNH TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án:

[1.1] Nguyên đơn bà Đ1 khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực số 393, quyền số 02 TP/CC/HĐGD ngày 27/5/2011 đối với thửa đất số 1024, loại đất ONT, diện tích 164m², tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc xã L, huyện B, tỉnh Long An.

[1.2] Bị đơn ông T1 có yêu cầu ông Đ2 trả lại 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AI 400674 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 31/10/2007. Công văn số 02/GĐ-TANDTC ngày 19-9-2016 của Tòa án nhân dân tối cao giải đáp một số vấn đề về tố tụng hành chính, tố tụng dân sự hướng dẫn: “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là quyết định hành chính; nếu thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 3 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 thì là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính*”. Theo đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là quyết định hành chính, không phải là “*bằng chứng xác nhận nghĩa vụ trả nợ*” cho nên không phải là giấy tờ có giá. Căn cứ Điều 164 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác buộc người có hành vi xâm phạm quyền phải trả lại tài sản, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại*.”. Như vậy, nếu có yêu cầu Tòa án giải quyết buộc người chiếm giữ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền của người sử dụng đất

thì Tòa án nhân dân sẽ thụ lý giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ2 có yêu cầu độc lập yêu cầu bà Đ1, ông T1 tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2011; Trường hợp Tòa án tuyên bố Hợp đồng vô hiệu, thì ông Đ2 yêu cầu ông T1 và bà Đ1 liên đới thanh toán cho ông Đ2 số tiền 899.000.000đồng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kim H3 có yêu cầu độc lập yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2011 giữa bà Huỳnh Thị Kim H3 với bà Nguyễn Anh Đ1, ông Văn Công T1, yêu cầu ông Văn Công T1 và bà Nguyễn Anh Đ1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 09/4/2010. Căn cứ Điều 26; khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Đòi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Long An theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về phạm vi khởi kiện: Căn cứ Điều 5, Điều 188 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét trong phạm vi khởi kiện của bà Đ1, yêu cầu độc lập của ông Đ2 và yêu cầu độc lập của bà H3, những nội dung khác không liên quan đến nội dung khởi kiện của bà Đ1 và yêu cầu độc lập của ông Đ2, yêu cầu độc lập của bà H3, Tòa án không xét đến.

[3] Về vắng mặt đương sự tại phiên tòa: Ông T1 và Ủy ban nhân dân xã L, Văn phòng công chứng P vắng mặt và có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định.

[4] Về nội dung vụ án:

[4.1] Xét về hình thức, nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2011 thấy rằng:

Về hình thức: Ngày 27/5/2011, ông T1 và ông Đ2 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1024, diện tích 164m², tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã L, huyện B, tỉnh Long An. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực số 393, quyển số 02 TP/CC/HĐGD ngày 25/7/2011. Do đó, về hình thức của hợp đồng phù hợp khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2003; khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Về nội dung: Bà Đ1 và ông T1 được Ủy ban nhân dân xã L, huyện B, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận kết hôn ngày 11/9/2001 nên quan hệ hôn nhân giữa bà Đ1 và ông T1 là hôn nhân hợp pháp. Trong thời kỳ hôn nhân, bà Đ1 và ông T1 tạo lập được khối tài sản chung là căn nhà cấp 4, được xây dựng trên thửa đất số 1024, diện tích 164m², tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã L, huyện B, tỉnh Long An. Tại thời điểm ngày 27/5/2011 khi ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất thuộc thửa đất số 1024 cho ông Đ2, quan hệ hôn nhân giữa ông T1 và bà Đ1 vẫn còn tồn tại, nhưng ông T1 một mình ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất thuộc thửa đất số 1024, tự mình định đoạt tài sản chung của vợ chồng là vi phạm Điều 27, Điều 28 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2011 được xác lập giữa ông T1 và ông Đ2 đối với thửa đất 1024 bị vô hiệu do vi phạm

điều cấm của luật theo quy định tại Điều 122, Điều 127, Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[4.2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Đ1:

Như đã phân tích trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2011 được xác lập giữa ông T1 và ông Đ2 đối với thửa đất 1024 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 122, Điều 127, Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, bà Đ1 khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông Đ2 được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực số 393, quyền số: 02 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 27/5/2011 vô hiệu là có căn cứ.

[4.3] Xét yêu cầu của ông T1 về việc hoàn trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 400674 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông T1 ngày 31/10/2007:

Vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông Đ2 được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực số 393, quyền số: 02 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 27/5/2011 vô hiệu, theo khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 “*các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*” nên ông T1 yêu cầu ông Đ2 hoàn trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 400674 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông T1 ngày 31/10/2007 là phù hợp.

[4.4] Xét yêu cầu độc lập của ông Đ2:

Như đã phân tích trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2011 được xác lập giữa ông T1 và ông Đ2 đối với thửa đất 1024 bị vô hiệu, do đó ông Đ2 yêu cầu bà Đ1, ông T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1024 là không có cơ sở chấp nhận.

Ngoài ra, ông Đ2 có yêu cầu độc lập về việc giải quyết hậu quả pháp lý trong trường hợp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, cụ thể, ông Đ2 yêu cầu ông T1, bà Đ1 cùng liên đới hoàn trả cho ông Đ2 số tiền 899.000.000đồng.

Thấy rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông Đ2 thể hiện số tiền chuyển nhượng là 50.000.000đồng nhưng theo biên nhận ngày 27/5/2011 do ông Đ2 cung cấp và sự thừa nhận của ông T1 thì ông T1 nhận của ông Đ2 số tiền 195.000.000đồng. Do đó, có căn cứ xác định giá trị thực tế của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông T1 và ông Đ2 là 195.000.000đồng.

Theo Chứng thư thẩm định giá số: 652.2021.VT.HS ngày 23/6/2021 của Công ty cổ phần thẩm định giá Việt Tín thể hiện, tài sản định giá gồm căn nhà cấp 4, kết cấu móng cột đà bê tông cốt thép, tường xây gạch tô sơn, xà gồ sắt, mái tole thiếc, nền gạch Cramic được xây dựng trên thửa đất số 1024, diện tích 164m², trị giá 899.000.000đồng. Như vậy thiệt hại phát sinh là phần chênh lệch giá: 899.000.000đồng - 195.000.000đồng = 704.000.000đồng.

Khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “*khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường*”. Thấy rằng, ông T1 và ông Đ2 đều biết và pháp luật buộc phải biết việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có ý kiến và chữ ký của bà Đ1 – là vợ của ông T1 nhưng ông T1 đã không thông báo cho bà Đ1 biết, ông Đ2 không tìm

hiểu rõ về tình trạng hôn nhân của ông T1 để yêu cầu bà Đ1 cùng ký tên. Do đó, Hội đồng xét xử xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc về cả ông T1 và ông Đ2 nên ông T1 và ông Đ2 mỗi người phải chịu 1/2 thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, tương đương $704.000.000\text{đồng}/2 = 352.000.000\text{đồng}$.

Về trách nhiệm liên đới: Thấy rằng tại thời điểm ông T1 và ông Đ2 thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất thuộc thửa đất 1024, không có mặt bà Đ1 và bà Đ1 không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và biên bản nhận tiền. Mặt khác, ngay khi phát hiện việc ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ2, bà Đ1 đã thực hiện việc ngăn chặn nên ông Đ2 vẫn chưa được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cho thấy bà Đ1 hoàn toàn không biết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông Đ2. Ông Đ2 khởi kiện yêu cầu bà Đ1 liên đới cùng ông T1 thanh toán cho ông Đ2 nhưng ông Đ2 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà Đ1 có biết hoặc biết nhưng không phản đối hoặc bà Đ1 có sử dụng số tiền mà ông T1 đã nhận. Do đó, không có căn cứ buộc bà Đ1 cùng có trách nhiệm liên đới với ông T1 để hoàn trả lại tiền và bồi thường thiệt hại cho ông Đ2.

Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đ2, cụ thể căn buộc ông T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đ2 số tiền $195.000.000\text{đồng} + 352.000.000\text{đồng} = 547.000.000\text{đồng}$.

[4.4] Xét yêu cầu độc lập của bà H3:

Thấy rằng, bà H3 cho rằng vợ chồng bà Đ1 và ông T1 có chuyển nhượng cho bà H3 thửa đất số 1024 diện tích 164m^2 tờ bản đồ số 7 loại đất ONT tọa lạc tại Ấp 10, xã L, huyện B, tỉnh Long An theo Hợp đồng chuyển nhượng số 3639 quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng P, tỉnh Long An chứng nhận ngày 09/4/2010 giá trị chuyển nhượng là $150.000.000$ đồng, sau đó bà H3 muốn sang tay qua cho ông Huỳnh Ngọc Đ2 nên bà H3 mới ký hủy hồ sơ chuyển nhượng từ vợ chồng ông T1 sang cho bà H3, ngay sau đó ông T1 ký chuyển nhượng cho ông Đ2, nhưng thực chất bà H3 là người bán đất cho ông Đ2, bà H3 là người nhận tiền trực tiếp từ ông Đ2 cho việc mua bán chuyển nhượng trên. Còn việc ông T1 bà Đ1 bán đất cho bà H3 đã giao dịch ký chuyển nhượng giao tiền và giao đất xong. Tuy nhiên, bà H3 không xuất trình được chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày trên, trong khi lời trình bày này không được bà Đ1 và ông T1 thừa nhận.

Ông Đ2 và bà H3 xác định ông Đ2 giao cho bà H3 số tiền $195.000.000$ đồng nhưng ông Đ2 yêu cầu ông T1 và bà Đ1 là người hoàn trả lại số tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại, bà H3 xác định đã nhận số tiền $195.000.000$ đồng và ký hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1 nhưng lại yêu cầu vô hiệu hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; cho thấy sự mâu thuẫn trong lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Đ2 và bà H3.

Mặc dù, hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2011 số công chứng 1101 quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng P giữa bà Huỳnh Thị Kim H3 với bà Nguyễn Anh Đ1, ông Văn Công T1 không có chữ ký của bà Đ1 nhưng bà Đ1 xác định có biết việc ký hợp đồng này và không phản đối, và trên thực tế bà H3 đã nhận lại được số tiền đã giao cho ông T1, bà Đ1 theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 3639 quyền số 03/TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng P chứng nhận ngày 09/4/2010, do đó không

có căn cứ để vô hiệu Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2011 số công chứng 1101 quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng P giữa bà Huỳnh Thị Kim H3 với bà Nguyễn Anh Đ1, ông Văn Công T1.

Do không có căn cứ vô hiệu Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2011 số công chứng 1101 quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng P giữa bà Huỳnh Thị Kim H3 với bà Nguyễn Anh Đ1, ông Văn Công T1 nên yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 3639 quyền số 03/TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng P chứng nhận ngày 09/4/2010 của bà H3 cũng không có căn cứ chấp nhận, là phù hợp với ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện B nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; đo đạc, định giá: Ông T1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; đo đạc, định giá với số tiền 18.600.000đồng. Bà Đ1 đã nộp tạm ứng chi phí này nên ông T1 có nghĩa vụ nộp lại số tiền này để hoàn trả cho bà Đ1.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Văn Công T1, ông Huỳnh Ngọc Đ2, bà Huỳnh Thị Kim H3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo Điều 26, 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 157; Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 136, Điều 137 và Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 127 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 27, Điều 28 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000;

Căn cứ Điều 26, 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Anh Đ1 về việc yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Văn Công T1.

1.1. Tuyên bố vô hiệu “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Văn Công T1 và ông Huỳnh Ngọc Đ2 đối với thửa đất số 1024, diện tích 164m², tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc xã L, huyện B, tỉnh Long An được Ủy ban nhân dân xã L, huyện B, tỉnh Long An chứng thực số 393, quyền số: 02 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 27/5/2011.

1.2. Buộc ông Huỳnh Ngọc Đ2 có nghĩa vụ trả lại cho ông Văn Công T1 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 400674 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Long An cấp cho ông Văn Công T1 ngày 31/10/2007.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền liên hệ đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ số AI 400674 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Long An cấp cho ông Văn Công T1 ngày 31/10/2007 theo quy định pháp luật đất đai (Bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ này hiện tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B đang lưu giữ tại Công văn số 1578/CN.VPĐKĐĐ về việc cung cấp thông tin ngày 20/4/2022).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Ngọc Đ2 về việc yêu cầu ông Văn Công T1 tiếp tục “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Văn Công T1 và ông Huỳnh Ngọc Đ2 đối với thửa đất số 1024, diện tích 164m², tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã L, huyện B, tỉnh Long An được Ủy ban nhân dân xã L, huyện B, tỉnh Long An chứng thực số 393, quyền số: 02 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 27/5/2011.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Ngọc Đ2 về việc giải quyết hậu quả pháp lý khi tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

Buộc ông Văn Công T1 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Huỳnh Ngọc Đ2 số tiền là 547.000.000đồng (*Năm trăm bốn mươi bảy triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Ngọc Đ2 về việc yêu cầu ông Văn Công T1 có trách nhiệm bồi thường số tiền là 352.000.000đồng.

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Ngọc Đ2 về việc yêu cầu bà Nguyễn Anh Đ1 có nghĩa vụ liên đới cùng ông Văn Công T1 hoàn trả cho ông Huỳnh Ngọc Đ2 số tiền là 899.000.000 đồng.

6. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Kim H3 đối với bà Nguyễn Anh Đ1, ông Văn Công T1:

- Vô hiệu Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2011 số công chứng 1101 quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng P giữa bà Huỳnh Thị Kim H3 với bà Nguyễn Anh Đ1, ông Văn Công T1.

- Yêu cầu ông Văn Công T1 và bà Nguyễn Anh Đ1 phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3639 quyền số 03/TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng P chứng nhận ngày 09/4/2010.

7. Về chi phí tố tụng: Ông Văn Công T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Anh Đ1 số tiền 18.600.000 đồng (*Mười tám triệu sáu trăm ngàn đồng*)

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Anh Đ1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Anh Đ1 300.000 đồng tạm ứng án phí bà Nguyễn Anh Đ1 đã nộp theo Biên

lai thu số 0002910 ngày 17/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An.

Ông Huỳnh Ngọc Đ2 phải chịu án phí số tiền là 300.000 đồng và 17.600.000 đồng nhưng khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông Huỳnh Ngọc Đ2 đã nộp là 19.485.000 đồng theo Biên lai thu số 0011934 ngày 05/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Hoàn trả cho ông Huỳnh Ngọc Đ2 số tiền còn thừa là 1.585.000 đồng (*Một triệu năm trăm tám mươi lăm ngàn đồng*).

Ông Văn Công T1 phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng và 25.880.000 đồng nhưng khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông T1 đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0010136 ngày 21/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, ông Văn Công T1 còn phải nộp tiếp số tiền là 25.880.000 đồng (*Hai mươi lăm triệu tám trăm tám mươi ngàn đồng*).

Bà Huỳnh Thị Kim H3 phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng và 300.000 đồng nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo các Biên lai thu số 0009899, 0009900 cùng ngày 22/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

9. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định pháp luật.

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, 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 nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Bến Lức;
- CCTHADS huyện Bến Lức;
- Các đương sự;
- Lưu HS-AV.

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

Trần Thị Kim Thanh