

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 233/2022/DS - ST

Ngày: 29 - 12 - 2022

V/v “tranh chấp hợp đồng CNQSD
đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất, quyền sử dụng
đất”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tho.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Xuân Đào;
2. Ông La Văn Việt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Kiều Thị Tùng Khương - là thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Lê Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 488/2020/TLST-DS, ngày 05 tháng 10 năm 2020 về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 376/2022/QĐXX-ST ngày 13/12/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trương Hoài Ph, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Ô4, Khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Tuấn K, sinh năm 1981. Địa chỉ: Ấp 3, xã L, huyện C, tỉnh Long An là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 01/10/2020, có mặt)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Hồng L, sinh năm 1979;

Địa chỉ: B464 Khu phố 3, phường Đ, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: ông Phạm Quốc S, sinh năm 1981. Địa chỉ: 16A Nguyễn Trọng Thế, Ô6, Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 24/12/2020, có mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Số 3A1, tổ 17, ấp 2, xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T: ông Nguyễn Ngọc Th, sinh năm 1990. Địa chỉ: 451/11A B, Phường 2, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 05/7/2022, có mặt);

2. Ông Trương Quốc H, sinh năm 1993 (xin vắng mặt);

3. Bà Dương Diệp L, sinh năm 1970 (xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ô4, Khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Bà Lê Thị Kim H, sinh năm 1981 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 36/3A ấp 3, xã X, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh.

5. Văn phòng công chứng L (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Gò Cao, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

6. Văn phòng công chứng L1 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 46; Đường 822, Khu phố 1, thị trấn Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện; trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Huỳnh Tuấn K trình bày:

Ông Trương Hoài Ph là chủ sử dụng thửa đất 44, tờ bản đồ số 12-2-3, diện tích 116,1m², tọa lạc tại Ô4, Khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (sau đây gọi chung là thửa 44), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 924579, sổ vào sổ cấp giấy CH 00674, được Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp ngày 07/8/2012.

Ngày 20/9/2018, ông Ph có vay của ông Nguyễn Hồng L số tiền 60.000.000 đồng theo giấy cam kết ngày 20/9/2018, thời hạn vay 02 năm. Hết hạn 02 năm, ông Ph không có tiền trả cho ông L thì ông L sẽ gia hạn thêm theo yêu cầu của 02 bên, lãi suất thỏa thuận miệng 02%/tháng. ông Ph có thể chấp cho ông L quyền sử dụng đất tại thửa 44; đồng thời, ông L yêu cầu ông Ph xác lập hợp chuyển nhượng quyền sử dụng (CNQSD) đất số 000112 ngày 20/9/2018 tại Văn phòng công chứng L1, đối tượng là thửa đất 44.

Ngày 27/9/2018, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Hòa đã chỉnh lý biến động sang tên cho ông Nguyễn Hồng L trên giấy CNQSD đất số BK 924579.

Ngày 24/3/2020, ông L chuyển nhượng thửa đất 44 cho bà Nguyễn Thị T theo hợp đồng CNQSD đất số 2244 tại Văn phòng công chứng L. Chi nhánh văn

phòng đăng ký đất đai huyện Đức Hòa đã chỉnh lý biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị T trên giấy CNQSD đất số BK 924579. Ngày 02/6/2020, bà T được Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Long An cấp giấy CNQSD đất số CV 889275.

Nhận thấy quyền lợi của mình bị xâm phạm nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

1. Vô hiệu hợp đồng CNQSD đất số 000112 ngày 20/9/2018 tại Văn phòng công chứng L1, đối tượng là thửa đất 44, tờ bản đồ số 12-2-3, diện tích 116,1m², tọa lạc tại Ô4, Khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Vô hiệu hợp đồng CNQSD đất số 2244 ngày 24/3/2020 tại Văn phòng công chứng L, đối tượng là thửa đất 44, tờ bản đồ số 12-2-3, diện tích 116,1m², tọa lạc tại Ô4, Khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Yêu cầu hủy chỉnh lý biến động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Hòa sang tên cho ông Nguyễn Hồng L trên giấy CNQSD đất số BK 924579 và chỉnh lý biến động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Hòa sang tên cho bà Nguyễn Thị T trên giấy CNQSD đất số BK 924579;

4. Yêu cầu hủy giấy CNQSD đất số CV 889275 do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 02/6/2020.

Ông Ph đồng ý trả cho ông L số tiền gốc 60.000.000 đồng theo giấy cam kết ngày 20/9/2018 và trả lãi từ thời điểm vay tiền đến ngày Tòa án giải quyết vụ án với lãi suất 10%/năm. Riêng số tiền lãi ông Ph đã đóng cho ông L từ khi vay tiền đến tháng 7/2020, ông Ph không chứng minh được đã đóng lãi với mức lãi suất 2%/tháng nên ông Ph không yêu cầu HĐXX xem xét. Ông K đại diện cho ông Ph không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà T.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Phạm Quốc S trình bày:

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng ông thừa nhận giữa ông Ph và ông L có xác lập hợp đồng vay tiền được thể hiện qua giấy cam kết ngày 20/9/2018 với số tiền 60.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận theo quy định pháp luật. Từ khi vay tiền đến nay, ông Ph không đóng lãi cho ông L. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông yêu cầu ông Ph phải trả cho ông L số tiền gốc 60.000.000 đồng và tiền lãi tính từ tháng 9/2018 đến tháng 12/2022 là 51 tháng với lãi suất chậm trả theo quy định pháp luật. Đối với yêu cầu độc lập của bà T, ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc Th trình bày:

bà T không biết việc vay số tiền 60.000.000 đồng giữa ông Ph và ông L, lãi suất 2%/tháng cho đến khi ông L khởi kiện tại Tòa án và được Tòa án cung cấp hồ sơ khởi kiện giữa các bên.

Ông khẳng định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông L đối với thửa đất 44 là hợp pháp, được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, bà T đã giao đủ tiền cho ông L. Tài liệu, chứng cứ chứng minh gồm:

- Hợp đồng CNQSD đất số công chứng 2244, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/3/2020 tại Văn phòng công chứng L.

- Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 889275, số và sổ: CS 05760 ngày 02/6/2020 hiện bà T quản lý.

- Công văn số 1282/VPĐKĐĐ - HCTH ngày 05/8/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An, Công văn số 5233/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 10/8/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đều khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T là đúng thẩm quyền, đối tượng, quy trình, quy định của pháp luật.

- Công văn số 28/CV-VPCC của Văn phòng công chứng L ngày 07/7/2021 cũng khẳng định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông L đối với thửa đất 44, tờ bản đồ số 12- 2-3, diện tích 116,1m² tọa lạc tại Ô4 Khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An là đúng trình tự theo quy định pháp luật.

Từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 44 đến nay, gia đình ông Ph vẫn là người quản lý sử dụng đất và cư trú trên căn nhà gắn liền với thửa đất với các lý do: Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L, ngày 24/3/2020, bà T xuống kiểm tra nhà, đất, có gặp gia đình bà L, gia đình bà L nói với bà T họ là người nhà, thân tình của ông L và xin được cho ở nhờ một thời gian. Do bà T chưa có nhu cầu cho thuê và cư trú nên bà T đồng ý cho ở để quản lý căn nhà, đất. Từ năm 2020 đến khi khởi kiện, ảnh hưởng bởi dịch bệnh Covid 19 và gia đình bà T có mẹ chồng bị bệnh ung thư nên bà T phải chăm sóc tại Bệnh viện huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh nên không có thời gian xuống kiểm tra nhà đất. Hiện nay, bà T đang chuẩn bị làm đơn xin hợp thức hóa căn nhà. Nếu cơ quan có thẩm quyền buộc tháo dỡ, bà đồng ý tháo dỡ và chịu các chi phí phát sinh.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ. Đề nghị hội đồng xét xử (HĐXX) không chấp nhận.

Đồng thời, bà T có yêu cầu độc lập, yêu cầu ông Ph và những người trong gia đình ông Ph phải trả lại diện tích đất thuộc thửa 44 vì bà T là người mua ngay tình cần được pháp luật bảo vệ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Dương Diệp L trình bày trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Bà là mẹ đẻ của ông Trương Hoài Ph và Trương Quốc Huy. Thửa đất 44 là

tài sản chung của tôi và chồng là Trương Thành Tâm (chết năm 2004). Sau khi ông Tâm chết, bà và các con thống nhất thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và để cho ông Ph đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 07/8/2012, ông Ph được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 924579. Ngày 20/9/2018, do ông Huy bị tai nạn nằm viện nên mẹ con bà có vay của ông L số tiền 60.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, có thể chấp cho ông L bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 924579. Cùng ngày, ông L yêu cầu ông Ph phải ký hợp đồng CNQSD đất tại thửa đất 44 để đảm bảo cho khoản vay. Sau khi vay tiền, bà có đóng lãi cho ông L được 23 tháng, toàn bộ tiền lãi đều đóng cho Bà Lê Thị Kim H. Bà không biết ông L và bà H có mối quan hệ thế nào. Đến tháng thứ 24 là hết thời gian cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà nhiều lần liên hệ ông L để chuộc lại bản chính nhưng ông L né tránh. Sau đó, bà biết là ông L đã làm thủ tục CNQSD đất tại thửa 44 cho bà T.

Từ khi ông Ph xác lập hợp đồng CNQSD đất với ông L đến nay, bà và các con vẫn cư trú tại căn nhà gắn liền với thửa đất 44. Bà xác định việc CNQSD đất giữa ông Ph với ông L là giả tạo để đảm bảo cho khoản vay 60.000.000 đồng nên bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ph và không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T về việc buộc ông Trương Hoài Ph và những người trong gia đình ông Ph phải trả lại diện tích đất lấn chiếm trái phép thuộc thửa 44, vì bà T không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Trương Quốc H trình bày trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa::

Ông là con đẻ của bà L, là em trai của ông Ph. Ông thống nhất với lời trình bày của bà L, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng L1 có văn bản trình bày:

Ngày 06/7/2021, Văn phòng công chứng L1 có tiếp nhận công văn số 600/CV-TA ngày 08/6/2020 của Tòa án về tranh chấp hợp đồng CNQSD đất giữa ông Ph và ông L. Văn phòng trình bày ý kiến như sau:

Ngày 20/9/2018, Văn phòng công chứng L1 có tiến hành công chứng hợp đồng CNQSD đất số 000112, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Ph và ông L.

Khi công chứng hợp đồng nêu trên, Công chứng viên tiếp nhận yêu cầu công chứng đã tiến hành kiểm tra giấy tờ kèm theo là phù hợp với yêu cầu công chứng theo quy định của pháp luật. Các bên giao kết đã tự mình đọc lại nội dung hợp đồng và được công chứng viên giải thích rõ nội dung hợp đồng trước khi ký kết. Việc công chứng diễn ra theo đúng trình tự, thủ tục công chứng. Vì lý do công việc, Văn phòng công chứng L1 xin được phép vắng mặt cho đến khi vụ án được giải quyết xong và đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa tiến hành giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng L có văn bản trình bày:

Ngày 01/7/2021, Văn phòng công chứng L có nhận công văn số 488/TB-CCCC của Tòa án, Văn phòng có ý kiến như sau: Ngày 24/3/2020, Văn phòng công chứng L có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng CNQSD đất giữa ông Nguyễn Hồng L với bà Nguyễn Thị T tại thửa 44, tờ bản đồ số 12-2-3, tọa lạc tại Ô4, Khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 924579, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 27/9/2018, cập nhật thông tin biến động ngày 27/9/2018. Sau khi xem xét các giấy tờ và các bên không yêu cầu xác minh, Công chứng viên đã giải thích rõ nội dung hợp đồng cho các bên nghe. Các bên cam kết đã hiểu rõ và đồng ý ký tên vào hợp đồng. Do đó, công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng CNQSD đất từ ông L sang cho bà T, việc thực hiện công chứng hợp đồng nêu trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật; không có ý kiến gì trong vụ án này và xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử của Tòa án; cam kết không khiếu nại khi Tòa án xét xử vắng mặt theo nội dung đơn này.

Các đương sự đều thông nhất theo Mạnh trích đo địa chính số 121-2021 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập ngày 15/3/2021 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa phê duyệt ngày 26/3/2021 và kết quả định giá tại Chứng thư thẩm định giá số 154/19/05/2021/TĐG LA – BDS ngày 19/5/2021 của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức, không yêu cầu đo vẽ hay định giá lại.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Từ khi vụ án được thụ lý đến khi xét xử Thẩm phán, Thư ký, người tiến hành tố tụng tại phiên tòa thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: ông S đại diện cho ông L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng thừa nhận giữa ông Ph và ông L có xác lập hợp đồng vay tiền được thể hiện qua giấy cam kết cùng ngày với ngày mà các bên xác lập hợp đồng CNQSD đất tại thửa 44. Do đó có căn cứ xác định hợp đồng CNQSD đất giữa ông Ph và ông L vô hiệu do giả tạo để che giấu hợp đồng vay tài sản. Đối với hợp đồng CNQSD đất giữa ông L và bà T, bà T không kiểm tra, xác minh hiện trạng đất, trên đất có nhà, do gia đình ông Ph quản lý sử dụng. Do đó, hợp đồng CNQSD đất giữa ông L và bà T đã vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập do có đối tượng không thể thực hiện được. bà T không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ. Từ những phân tích trên đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà T.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tại phiên tòa, ông K đại diện cho ông Ph đồng ý trả cho ông L số tiền 60.000.000 đồng và lãi suất nên đề nghị

HĐXX ghi nhận. ông Th đại diện cho bà T không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, sau này có phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác nên đề nghị HĐXX không xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở nhận định như sau:

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

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đối tượng là thửa đất 44, tờ bản đồ số 12-2-3, diện tích 116,1m², tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An và yêu cầu hủy chỉnh lý biến động, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập liên quan đến quyền sử dụng đất tại thửa 44 nên Tòa án xác định quan hệ pháp luật là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất”. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

[2] Về thủ tục tố tụng:

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh Tuấn K có đơn đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải nên căn cứ vào Điều 207 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) thì vụ án trên thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được. Do đó, Tòa án chỉ tiến hành kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và không tiến hành hòa giải.

Về xét xử vắng mặt đương sự: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt đều có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại Điều 227, 228 BLTTDS.

Về xác định người tham gia tố tụng trong vụ án: Tại Công văn số 1282/VPĐKĐĐ - HCTH ngày 05/8/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An; Công văn 5233/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 10/8/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An xác nhận việc chỉnh lý biến động trên giấy CNQSD đất và cấp giấy CNQSD đất cho bà T đều dựa trên các giao dịch dân sự có hiệu lực nên Tòa án không đưa Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An và Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Long An tham gia tố tụng trong vụ án theo quy định tại điểm 2. Mục II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tối cao.

[3] Về nội dung

[3.1] Về yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng CNQSD đất số 00112 giữa ông Ph và ông L

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp cho Tòa án là giấy cam kết ngày 20/9/2018, nội dung thể hiện, ông Ph có vay của ông L số tiền 60.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, có thể chấp cho ông L bản chính giấy CNQSD đất số BK

924579 và hợp đồng CNQSD đất số 000112 ngày 20/9/2018 giữa ông Ph và ông L, đối tượng là thửa đất 44. Sau khi xác lập Hợp đồng CNQSD đất số 00112, ông Ph và gia đình vẫn quản lý sử dụng đất. Người đại diện theo ủy quyền của ông L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ph nhưng thừa nhận ông Ph và ông L có xác lập giấy vay tiền được thể hiện qua giấy cam kết cùng ngày với hợp đồng CNQSD đất. Từ đó, có căn cứ xác định hợp đồng CNQSD đất giữa ông L và ông Ph là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Căn cứ khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự (BLDS) thì hợp đồng CNQSD đất giữa ông L và ông Ph vô hiệu.

[3.2] Về yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng CNQSD đất số 00112 giữa ông L và bà T

Ông Th đại diện cho bà T trình bày, việc chuyển nhượng QSD đất giữa ông L và bà T là hợp pháp, do giấy CNQSD đất không thể hiện tài sản gắn liền nên các bên chỉ ký kết hợp đồng CNQSD đất không có tài sản, với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Các bên không giao nhận nhà là do bà T chưa có nhu cầu sử dụng nên tạm thời cho gia đình ông Ph ở nhờ. Xét thấy, lời trình bày của ông Th là không có căn cứ, bởi lẽ, tại thời điểm ông L và bà T xác lập hợp đồng CNQSD đất, thửa 44 vẫn do ông Ph và gia đình quản lý sử dụng, gắn liền với thửa đất 44 là một căn nhà cấp 4 nhưng ông Th khẳng định giá chuyển nhượng chỉ 50.000.000 đồng là không phù hợp với giá trị thực của tài sản chuyển nhượng. Bà T đã không xác minh, kiểm tra tình trạng, thông tin về quyền sử dụng đất trước khi xác lập hợp đồng CNQSD đất với ông L, trên đất có nhà và gia đình ông Ph là người quản lý, sử dụng, dẫn đến đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được. Mặt khác, ông L được xác lập quyền sử dụng thửa đất dựa trên một hợp đồng CNQSD đất vô hiệu như đã nhận định ở trên và bà T cũng không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ theo quy định tại Điều 133 BLDS nên hợp đồng CNQSD đất giữa ông L và bà T vô hiệu theo quy định tại Điều 408 BLDS.

[3.3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông S đại diện cho ông L trình bày, trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố vô hiệu các hợp đồng CNQSD đất có đối tượng là thửa 44, ông yêu cầu ông Ph trả cho ông L số tiền gốc 60.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả 10%/năm tính từ tháng 09/2018 đến tháng 12/2022 là 51 tháng với số tiền 25.398.000 đồng. Tổng số tiền gốc và lãi, ông L yêu cầu ông Ph thanh toán là 85.398.000 đồng. Ông K đại diện cho nguyên đơn đồng ý nên HĐXX ghi nhận.

Bà D cho rằng bà đã thay ông Ph trả lãi cho ông L từ tháng 9/2018 đến tháng 8/2020, bà H là người nhận tiền nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ, chứng minh; đồng thời ông K cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho việc ông Ph trả lãi cho ông L và đồng ý trả lãi từ tháng 9/2018 đến tháng 12/2022. Do đó, lời trình bày của bà D là không có căn cứ, không được HĐXX chấp nhận. Trường hợp, sau này bà D, ông Ph và bà H có phát sinh tranh chấp được quyền khởi kiện thành vụ án khác.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, tại Biên bản v/v giải thích quyền

yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu ngày 24/11/2022 của Tòa án đối với ông Th đại diện cho bà T và tại phiên Tòa, ông Th đều khẳng định bà T không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này. Trường hợp sau này các bên có phát sinh tranh chấp, bà T sẽ khởi kiện thành vụ án khác nên HĐXX không xem xét giải quyết hậu quả hợp đồng CNQSD đất giữa ông L với bà T là phù hợp với quy định Điều 5 BLTTDS.

[3.4] Về yêu cầu hủy giấy CNQSD đất

Nguyên đơn yêu cầu hủy chính lý biến động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Hòa sang tên cho ông Nguyễn Hồng L trên giấy CNQSD đất số BK 924579; chính lý biến động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Hòa sang tên cho bà Nguyễn Thị T trên giấy CNQSD đất số BK 924579 và hủy giấy CNQSD đất số CV 889275 do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 02/6/2020. Tại Công văn số 1282/VPĐKĐĐ - HCTH ngày 05/8/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An; Công văn 5233/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 10/8/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An xác nhận việc chính lý biến động trên giấy CNQSD đất và cấp giấy CNQSD đất mới cho bà T đều dựa trên các giao dịch dân sự có hiệu lực.

Căn cứ hướng dẫn tại điểm 2. Mục II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao; HĐXX không tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng mà cho quyền để đương sự được kê khai đăng ký để được quyền cấp lại giấy CNQSD đất, điều chỉnh lại giấy CNQSD đất đã được cấp. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[3.5] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T

Bà T yêu cầu ông Ph và những người trong gia đình ông Ph phải lại cho bà T quyền sử dụng tại thửa đất 44 vì cho rằng bà T là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất này. Xét thấy, việc xác lập quyền sử dụng thửa đất 44 của bà T dựa trên hợp đồng CNQSD đất số 2244 ngày 24/3/2020 giữa ông L và bà T; bà T được cấp giấy CNQSD đất. Tuy nhiên, hợp đồng CNQSD đất số 2244 ngày 20/9/2018 giữa ông L và bà T đã vô hiệu như đã nhận định ở trên nên yêu cầu độc lập của bà T là không có căn cứ, không được HĐXX chấp nhận.

Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Từ những phân tích trên, HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T.

[4] Về chi phí tố tụng là 15.500.000đồng, ông L phải chịu toàn bộ. Ông Ph đã nộp và chi xong, ông L có nghĩa vụ trả lại ông Ph số tiền này.

[5] Về án phí: ông L phải chịu án phí không có giá ngạch đối với việc tuyên vô hiệu 02 hợp đồng CNQSD đất là 600.000 đồng. ông Ph phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền 85.398.000 đồng phải trả cho ông L là 4.269.900 đồng. bà T phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất không được HĐXX chấp nhận là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 35, Điều 39, Điều 184, Điều 186, Điều 271, Điều 273, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 123, 124, 130, 131, 408, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100, 166 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 26; Điều 27 Nghị quyết 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Hoài Ph về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Nguyễn Hồng L.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Trương Hoài Ph.

2. Tuyên bố các hợp đồng sau đây vô hiệu:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000112, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/9/2018 tại Văn phòng công chứng L1, đối tượng là thửa đất 44, tờ bản đồ số 12-2-3, diện tích 116,1m², tọa lạc tại Ô4, Khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2244, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/3/2020 tại Văn phòng công chứng L, đối tượng là thửa đất 44, tờ bản đồ số 12-2-3, diện tích 116,1m², tọa lạc tại Ô4, Khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Ông Trương Hoài Ph được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với phần đất thuộc thửa đất 44, tờ bản đồ số 12-2-3, diện tích 116,1m² (diện tích đo đạc thực tế là 97,7m²), tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (hiện phần đất này do ông Trương Hoài Ph quản lý và sử dụng); vị trí tứ cận như sau:

Đông giáp: Thửa số 45;

Tây giáp: Thửa 216;

Nam giáp: Thửa Đường bê tông

Bắc giáp: Đường đất.

(Theo Mảnh trích đo địa chính số 121-2021 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập ngày 15/3/2021 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa phê duyệt ngày 26/3/2021)

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

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 yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

4. Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu;

Buộc ông Trương Hoài Ph phải trả cho ông Nguyễn Hồng L số tiền 85.398.000 đồng (*tám mươi lăm triệu, ba trăm, chín mươi tám ngàn đồng*). Trong đó tiền gốc là 60.000.000 đồng; tiền lãi là 25.398.000 đồng.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Hồng L có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trương Hoài Ph số tiền 15.500.000 đồng (*mười lăm triệu, năm trăm ngàn đồng*).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Hồng L phải chịu án 600.000 đồng. Ông Trương Hoài Ph phải chịu án phí 4.269.900 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông Ph đã nộp theo biên lai thu số 0006376 ngày 01/10/2020 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006377 ngày 01/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. ông L phải nộp tiếp 3.669.900 đồng.

bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí 300.000 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà T đã nộp theo biên lai thu số 0006995 ngày 21/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. bà T đã nộp xong.

7. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

8. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

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

Lê Thị Tho