

TÒA ÁN NHÂN DÂN
thành PHỐ CĐ
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 144/2022/DS-ST

Ngày: 29/12/2022

V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; yêu
cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN thành PHỐ CĐ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Phương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Phan Thùy Trang;

2. Ông Nguyễn Thanh Sơn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Công Trí, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố CĐ, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố CĐ, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố CĐ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 252/2020/TLST-DS ngày 05 tháng 11 năm 2020 về: “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 121/2022/QĐXXST-DS ngày 08/8/2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 16/2022/QĐST-DS ngày 19/8/2022; Thông báo mở lại phiên tòa số 31/TBMLPT – DS ngày 09/12/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Xuân A, sinh năm 1957 và bà Huỳnh Thị Mỹ B, sinh năm 1959, nơi cư trú: số 243, Tôn Đức Thắng, khóm L, phường V, thành phố CĐ, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị Mỹ B: Ông Lê Xuân A, sinh năm 1957, nơi cư trú: số 243, Tôn Đức Thắng, khóm L, phường V, thành phố CĐ, tỉnh An Giang (Giấy ủy quyền được Công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Công Trí ngày 11/4/2019); có mặt.

2. *Bị đơn*: Công ty Trách nhiệm hữu hạn X, địa chỉ: tổ 30, khóm L, phường V, thành phố CD, tỉnh An Giang (viết tắt là Công ty TNHH X hoặc Công ty).

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Trách nhiệm hữu hạn X: Bà Phạm Thị H – Giám Đốc (theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, đăng ký thay đổi lần thứ 2, ngày 05/12/2022); bà H có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

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

3.1. Ông Trương Quang N1, sinh năm 1984, nơi cư trú: tổ 13, khóm L, phường V, thành phố CD, tỉnh An Giang; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.2. Bà Trần Thị Ngọc N2, sinh năm 1985, nơi cư trú: Hẻm 165, đường Thủ Khoa Huân, khóm X, phường CP, thành phố CD, tỉnh An Giang; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Ngọc N2: Bà Nguyễn Thanh U, sinh năm 1990, nơi cư trú: Khóm Q, phường CP, thành phố CD, tỉnh An Giang; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Xuân A, bà Huỳnh Thị Mỹ B; ông A đại diện cho bà B trình bày:

Ngày 06/4/2006, vợ chồng ông (Lê Xuân A, Huỳnh Thị Mỹ B) và Công ty TNHH X có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thổ cư diện tích 67,8m² (chiều ngang 5,3m x chiều dài 12,8m) tọa lạc tổ 8, khóm L, phường V, thị xã CD (nay là thành phố CD), giá chuyển nhượng 190.800.000 đồng, có lập thành văn bản giữa ông, bà và Công ty; Hợp đồng không có công chứng, chứng thực do đất chưa được cấp giấy chứng nhận. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng, đã giao 160.800.000 đồng cho Công ty X, thỏa thuận khi hoàn tất thủ tục sang tên sẽ giao đủ 30.000.000 đồng còn lại. Năm 2007, ông, bà có cất 01 căn nh cấp 4 trên phần đất này.

Ngày 07/4/2017, Công ty yêu cầu ông, bà lập lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên, giá chuyển nhượng 170.000.000 đồng, có công chứng, chứng thực, mục đích để hợp thức hóa theo đúng quy định pháp luật và làm thủ tục để được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, yêu cầu ông, bà phải nộp thuế chuyển nhượng là 15.454.000 đồng, ông, bà đã nộp xong nhưng cho đến nay Công ty vẫn chưa làm thủ tục sang tên cho ông, bà.

Nay ông A, bà B yêu cầu:

(1). Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/4/2017 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn X với ông Lê Xuân A, bà Huỳnh Thị Mỹ B được công chứng tại Văn phòng Công chứng Lục Văn Tiến.

(2). Buộc Công ty giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông, bà đi thực hiện thủ tục sang tên chuyển quyền.

(3). Buộc Công ty phải giao cho ông đủ diện tích đã nhận chuyển nhượng 67,8m².

Bị đơn Công ty TNHH X, có bà Phạm Thị H đại diện theo pháp luật; bị đơn có yêu cầu phản tố trình bày:

Công ty TNHH X có chuyển nhượng nền đất (theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BR508973, sổ vào sổ CT11622, thửa đất số 270, tờ bản đồ số 13, diện tích 67,8m²) cho ông A, bà B. Công ty đã xuất hóa đơn VAT và thực hiện công chứng hợp đồng tại Văn phòng Công chứng Lục Văn Tiến ngày 07/4/2017. Theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/4/2017 thì diện tích đất là 67,8 m² là đúng theo giấy chứng nhận đã được cấp. Ông A, bà B cũng đã quản lý, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay.

Sở dĩ Công ty không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A, bà B là do thỏa thuận trước đây ông A chưa trả đủ số tiền 30.000.000 đồng cho Công ty. Tuy nhiên trong vụ án này Công ty không yêu cầu ông A, bà B trả số tiền 30.000.000 đồng.

Về việc ông A, bà B yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/4/2017 thì Công ty thống nhất công nhận Hợp đồng ngày 07/4/2017 cho ông A, bà B. Về việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Công ty đồng ý giao giấy cho ông A, bà B để thực hiện sang tên. Đối với yêu cầu giao đủ đất 67,8 m² thì quá trình giải quyết Tòa án đã phục hồi mốc ranh theo giấy chứng nhận QSDĐ và giao mốc trên thực tế cho ông A, phần đất này ông A cũng đã quản lý, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Việc ông cho rằng Công ty giao thiếu đất 4,6m² là không đúng.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N2 về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2021 giữa bà N2 với Công ty TNHH X thì Công ty không chấp nhận vì: Công ty TNHH X không trực tiếp chuyển nhượng đất cho bà N2; ông Trương Quang N1 không phải là thành viên của Công ty đứng ra chuyển nhượng đất là không đúng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2021 không có công chứng, chứng thực theo quy định nên bị vô hiệu. Tuy nhiên bà N2 có thể thương lượng với ông N1 thỏa thuận việc trả tiền lại cho bà.

Nay bị đơn yêu cầu phản tố:

(1). Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2021 giữa ông Trương Quang N1 và bà Trần Thị Ngọc N2 là vô hiệu.

(2). Buộc bà N2 có trách nhiệm trả lại cho Công ty TNHH X bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 508973, sổ vào sổ CT11622, thửa đất số: 270, tờ bản đồ số 13, diện tích 67,8m² tọa lạc tổ 8, khóm L, phường V, thành phố CD do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 16/9/2015 cho Công ty TNHH X.

Công ty TNHH X xin không tham gia hòa giải, công khai chứng cứ và xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Quang N1 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ngày 19/8/2022 như sau:

Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà N2 là cá nhân của ông giao dịch với bà N2, không liên quan đến Công ty TNHH X; ông Kháng không biết việc chuyển nhượng này của ông; ông không có chức vụ gì trong Công ty TNHH X. Tất cả giấy tờ gồm hóa đơn giá tăng trị gia tăng, Giấy ủy quyền, Biên bản họp Hội đồng cổ đông công ty TNHH X và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều do ông viết và giả chữ ký để ký tên, lấy dấu Công ty đóng vào các văn bản này.

Khi chuyển nhượng đất cho bà N2 thì ông có chỉ đất trên sơ đồ và được bà N2 đồng ý mua. Ông có giao kết chuyển nhượng giá 150.000.000 đồng, ông đã nhận 70.000.000 đồng, ông giao Giấy chứng nhận cho bà N2 đi làm thủ tục sang tên, khi nào hoàn tất sẽ đưa ông thêm 80.000.000 đồng và ông có giao kết khi nào bà N2 không sang tên được thì ông sẽ trả 70.000.000 đồng cho bà N2, bà N2 trả lại giấy cho ông. Việc ông chuyển nhượng đất cho bà N2 thì ông không biết ông A khởi kiện Công ty TNHH X và ông cũng không biết đất thực tế của Giấy đỏ ở đâu. Ông tưởng rằng giấy đỏ này thuộc phần đất mà cha ông đã tặng cho ông.

Ông tự nguyện trả lại số tiền 70.000.000 đồng để nhận lại Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả cho Công ty TNHH X.

Ông không có ý kiến gì về việc Công ty TNHH X yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2021 giữa ông và bà N2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc N2 (có bà Nguyễn Thanh U đại diện theo ủy quyền) có yêu cầu độc lập trình bày:

Ngày 28/9/2021 Công ty TNHH X có chuyển nhượng cho bà N2 phần đất tọa lạc khóm L, phường V, diện tích 67,8 m², thửa đất số 270, tờ bản đồ số 13, số CT11622, cấp ngày 16/9/2015 với giá 150.000.000 đồng. Bà và Công ty thỏa thuận trả 02 đợt, đợt 1 trả 70.000.000 đồng (đã thực hiện xong); đợt 2 khi nào giấy tờ sang tên bà (N2) đứng tên thì bà sẽ trả thêm 80.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng, Công ty có xuất hóa đơn đỏ ngày 28/9/2021, giấy ủy quyền ngày 01/7/2020, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/9/2021 và một số giấy tờ khác chứng minh bà mua bán là hợp B. Bà giữ Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để đi làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên do dịch bệnh nên chưa sang tên được. Bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2021 giữa bà với Công ty TNHH X.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ngày 19/8/2022, đại diện bà N2 xin rút yêu cầu độc lập đối với Công ty TNHH X để yêu cầu khởi tố vụ án hình sự. Bà N2 có đơn xin rút yêu cầu độc lập ngày 29/8/2022.

Quá trình tố tụng, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ - đo đạc hiện trạng đất, phục hồi mốc ranh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

BR 508973, CT11622, thửa đất số 270, tờ bản đồ số 13, diện tích 67,8m² do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 16/9/2015 cho Công ty TNHH X; lấy lời khai của các đương sự; đối chất giữa các đương sự; thu thập chứng cứ từ các cơ quan chuyên môn.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa,

* Nguyên đơn: Ông A - đại diện bà B xác định đã cung cấp đầy đủ tài liệu, chứng cứ cho Tòa án, không cung cấp bổ sung hoặc đề nghị Tòa án thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ khác; giữ nguyên ý kiến và yêu cầu khởi kiện:

(1). Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/4/2017 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn X với ông Lê Xuân A, bà Huỳnh Thị Mỹ B được công chứng tại Văn phòng Công chứng Lục Văn Tiến.

(2). Buộc Công ty giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông, bà đi thực hiện thủ tục sang tên chuyển quyền.

(3). Buộc Công ty phải giao cho ông đủ diện tích đã nhận chuyển nhượng 67,8m².

* Bị đơn có đơn xin vắng mặt tham gia xét xử, trước đó bị đơn có yêu cầu phản tố:

(1). Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2021 giữa ông Trương Quang N1 và bà Trần Thị Ngọc N2 là vô hiệu.

(2). Buộc bà N2 có trách nhiệm trả lại cho Công ty TNHH X bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 508973, số vào sổ CT11622, thửa đất số: 270, tờ bản đồ số 13, diện tích 67,8m² tọa lạc tổ 8, khóm L, phường V, thành phố CD do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 16/9/2015 cho Công ty TNHH X.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Quang N1 vắng mặt; có đơn xin xét xử vắng mặt.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có bà Nguyễn Thanh U đại diện theo ủy quyền: Giữ nguyên yêu cầu, rút lại yêu cầu độc lập.

+ Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, thấy rằng việc thụ lý yêu cầu phản tố sau khi vụ án đã công khai tài liệu, chứng cứ và hòa giải là không đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 200 và khoản 1 Điều 210 của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để làm rõ chữ ký trong các văn bản mà ông N1 ký tên trong các văn bản chuyển nhượng đất cho bà N2 có phải do ông N1 ký hay không hay những người khác ký tên mà ông N1 tự nhận trách nhiệm một mình.

* Bà N2 có mặt thống nhất với ý kiến của người đại diện theo ủy quyền.

* Ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát:

- Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (gọi tắt BLTTDS).

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật. Riêng bị đơn vắng mặt suốt quá trình tố tụng xem như tự từ bỏ quyền tham gia tố tụng của mình. Tòa án đã mở phiên tòa, bị đơn Công ty TNHH X, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án ông N1 có đơn xin xét xử vắng mặt thuộc trường hợp Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 BLTTDS.

- Về giải quyết vụ án: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, xét hỏi và tranh tụng tại phiên tòa thấy rằng:

+ Đối với yêu cầu khởi kiện của ông A, bà B:

. Về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) ngày 07/4/2017 và yêu cầu Công ty giao Giấy CNQSDĐ để thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, theo quy định của pháp luật, bị đơn thống nhất, đề xuất chấp nhận.

. Về yêu cầu giao đủ đất 67,8 m²: Tòa án đã phục hồi mốc ranh theo giấy chứng nhận QSDĐ và giao mốc trên thực tế cho ông A, nên yêu cầu của nguyên đơn đã được thực hiện, đề nghị chấp nhận giao đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BR 508973, sổ vào sổ CT11622, thửa đất số: 270, tờ bản đồ số 13, diện tích 67,8m² và Bản đồ hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang lập ngày 07/4/2022.

+ Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 với bà N2 ngày 28/9/2021 vô hiệu vì ông N1 không có quyền đại diện cho pháp nhân là Công ty Trách nhiệm hữu hạn X theo quy định tại các Điều 134; 135; 137 của Bộ luật dân sự nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của pháp nhân được đại diện theo quy định tại Điều 139; khoản 1 Điều 142 BLDS, vì vậy có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 508973, sổ vào sổ CT11622, thửa đất số: 270, tờ bản đồ số 13, diện tích 67,8m² tọa lạc tổ 8, khóm L, phường V, thành phố CD do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 16/9/2015 cho Công ty TNHH X là Quyết định cá biệt liên quan đến quyền và lợi ích của bị đơn, nên bị đơn phản tố yêu cầu bà N2 trả lại là có căn cứ.

+ Đối với yêu cầu độc lập của bà N2: Tại phiên tòa ngày 19/8/2022, đại diện theo ủy quyền của bà N2 tham gia phiên tòa xin rút yêu cầu độc lập đối với Công ty TNHH X để yêu cầu khởi tố vụ án hình sự. Bà N2 có đơn xin rút yêu cầu độc lập ngày 29/8/2022, nên không đặt ra xem xét; đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết.

Từ phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều Điều 117; 129; 500; 501; 502 của Bộ luật Dân sự và các Điều 166; 167; 168; 169 của Luật Đất đai chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bị đơn và đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng,

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền xét xử:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giao đủ đất và thực hiện thủ tục sang tên. Bị đơn Công ty TNHH X có yêu cầu phản tố tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2021 giữa ông N1 và bà N2; bị đơn có địa chỉ tại thành phố CD.

Xét, đây là tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố CD theo quy định khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự (BLTTDS).

[2] Về việc tham gia tố tụng của các đương sự:

Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn Công ty TNHH X; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N1 có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định Điều 227 và Điều 228 BLTTDS.

Về nội dung,

[3] Xem xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Yêu cầu Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/4/2017 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn X với ông Lê Xuân A, bà Huỳnh Thị Mỹ B được công chứng tại Văn phòng Công chứng Lục Văn Tiến. Bị đơn thống nhất về việc có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông A, bà B thống nhất công nhận Hợp đồng ngày 07/4/2017.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/4/2017 là thủ tục hợp thức hóa của Hợp đồng ngày 06/4/2006 giữa nguyên đơn và bị đơn trên cơ sở tự nguyện; Hợp đồng có công chứng, chứng thực tại Văn phòng Công

chứng Lục Văn Tiến và quá trình thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về mặt hình thức.

Về nội dung của Hợp đồng, khi giao kết các bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự của pháp nhân Công ty cũng như của cá nhân ông A, bà B; các bên tự nguyện thực hiện Hợp đồng mà không bị lừa dối, ép buộc; Công ty có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 508973, CT11622, thửa đất số 270, tờ bản đồ số 13, diện tích 67,8m² do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 16/9/2015 cho Công ty TNHH X; bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ và đã quản lý, sử dụng đất từ năm 2007 đến nay.

Do đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/4/2017 giữa Công ty TNHH X với ông Lê Xuân A, bà Huỳnh Thị Mỹ B được công nhận theo quy định pháp luật tại Điều 166, 167, 168, 169 Luật Đất đai 2013; Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đối với số tiền 30.000.000 đồng, ông A, bà B còn nợ Công ty, Công ty không yêu cầu trả nên Hội đồng xét xử không đề cập xem xét, giải quyết.

[3.2] Yêu cầu Công ty TNHH X giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A, bà B để thực hiện thủ tục sang tên thấy rằng yêu cầu này của nguyên đơn được bị đơn đồng ý nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Buộc Công ty TNHH X giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 508973, CT11622, thửa đất số 270, tờ bản đồ số 13, diện tích 67,8m² cho ông A, bà B.

[3.3] Đối với yêu cầu Công ty TNHH X giao đủ đất thấy rằng quá trình giải quyết vụ án Tòa án phối hợp cùng Văn phòng đăng đất đai tỉnh An Giang đo đạc hiện trạng; phục hồi mốc ranh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 508973, CT11622, thửa đất số 270, tờ bản đồ số 13, diện tích 67,8m².

Ông A không đồng ý mốc ranh và cho rằng còn thiếu đất. Ông cung cấp Biên bản làm việc của Phòng tài nguyên và môi trường thành phố CD ngày 15/11/2018.

Xem xét biên bản làm việc của Phòng tài nguyên và môi trường thành phố CD ngày 15/11/2018 là ghi nhận ý kiến của các hộ dân trong đó có ông A. Tuy nhiên tại thửa đất 270 hiện do Công ty TNHH X đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chưa chuyển quyền cho ông A; mặt khác Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố CD đưa ra kết quả mà không phục hồi mốc ranh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 508973, CT11622, thửa đất số 270, tờ bản đồ số 13, diện tích 67,8m² là chưa chính xác. Do đó Biên bản làm việc của Phòng tài nguyên và môi trường thành phố CD ngày 15/11/2018 chỉ mang tính tham khảo mà không phải chứng cứ để chứng minh phần đất đã thiếu 4,6 m² như ông A yêu cầu. Ngoài biên bản này thì ông A không cung cấp được chứng cứ khác chứng minh nên Hội đồng xét xử căn cứ kết quả đo đạc; phục hồi mốc ranh của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang để giải quyết vụ việc.

Chấp nhận giao đất cho ông A, bà B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 508973, CT11622, thửa đất số 270, tờ bản đồ số 13, diện tích 67,8m² và Bản đồ hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang lập ngày 07/4/2022.

[4] Xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH X yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2021 giữa ông N1 và bà N2 thấy rằng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2021 giữa ông N1 và bà N2 không công chứng, chứng thực; không đúng chủ thể giao kết Hợp đồng; không phù hợp với quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013, khoản 2 Điều 117, Điều 502 Bộ luật dân sự 2015. Do đó, Hợp đồng này vô hiệu do không tuân thủ về hình thức theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2015.

Lẽ ra buộc bà N2 có trách nhiệm trả lại cho Công ty TNHH X bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số BR 508973, sổ vào sổ CT11622, thửa đất số: 270, tờ bản đồ số 13, diện tích 67,8m² tọa lạc tổ 8, khóm L, phường V, thành phố CD do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 16/9/2015 cho Công ty TNHH X). Tuy nhiên bà N2 đã nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Tòa án vì vậy Tòa án chuyển cho Chi cục thi Hành án dân sự thành phố CD để thi Hành.

[5] Xem xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N2 thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án bà N2 có yêu cầu độc lập, yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2021 giữa bà với Công ty TNHH X. Tuy nhiên bà có đơn rút lại yêu cầu độc lập ngày 29/8/2022. Xét yêu cầu này của bà N2 là tự nguyện nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 244 BLTTDS chấp nhận việc rút yêu cầu độc lập của bà N2; Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của bà N2.

Xem xét ý kiến của đại diện bà N2 tại phiên tòa về thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn; tạm ngừng phiên tòa thấy rằng đã được Kiểm sát viên có ý kiến tại phiên tòa, việc thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn trong cùng một vụ án làm cho việc giải quyết vụ án được chính xác và nhanh hơn theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 200 của BLTTDS. Riêng yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để thu thập chứng liên quan đến chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 và bà N2 là không cần thiết, kéo dài vụ án. Bà N2 đã rút lại yêu cầu độc lập nên Tòa án đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của bà; bà có quyền khởi kiện để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình trong vụ án khác khi có yêu cầu.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có nộp tạm ứng chi phí tố tụng gồm: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 400.000 đồng, đo đạc số tiền 747.000 đồng, tổng số tiền 1.147.000 đồng. Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu chi phí tố tụng theo Điều 157 BLTTDS. Bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 1.147.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N2 có yêu cầu định giá tài sản và nộp tạm ứng số tiền 400.000 đồng, bà N2 phải chịu chi phí định giá theo khoản 5 Điều 165 BLTTDS. Bà N2 đã nộp đủ.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng đối với yêu cầu của nguyên đơn.

- Bị đơn được chấp nhận yêu cầu phản tố nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho bị đơn 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm. Ông N1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc N2 số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Điều 166, 167, 168, 169 Luật Đất đai 2013;

Điều 117, 129, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 147, 157, 165, 244, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, B phí Tòa án;

1. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc N2 về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2021 giữa bà N2 với Công ty TNHH X.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Xuân A, bà Huỳnh Thị Mỹ B gồm:

2.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/4/2017 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn X với ông Lê Xuân A, bà Huỳnh Thị Mỹ B được công chứng tại Văn phòng Công chứng Lục Văn Tiến là hợp pháp.

2.2. Chuyển Chi cục thi hành án dân sự thành phố CĐ thực hiện Giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo số BR 508973, CT11622, thửa đất số 270, tờ bản đồ số 13, diện tích 67,8m² do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày

16/9/2015 cho Công ty TNHH X) cho ông Lê Xuân A, bà Huỳnh Thị Mỹ B. Ông A, bà B có nghĩa vụ đến cơ quan NH nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký, sang tên quyền sử dụng đất.

2.3. Chấp nhận giao đất cho ông Lê Xuân A, bà Huỳnh Thị Mỹ B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 508973, CT11622, thửa đất số 270, tờ bản đồ số 13, diện tích 67,8m² và Bản đồ hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang lập ngày 07/4/2022.

Đính kèm Bản đồ hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang lập ngày 07/4/2022.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Quang N1 và bà Trần Thị Ngọc N2 ngày 28/9/2021 là vô hiệu.

4. Về chi phí tố tụng:

- Buộc bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn chi phí tố tụng số tiền 1.147.000 (Một triệu, một trăm, bốn mươi bảy nghìn) đồng.

- Bà N2 phải chịu 400.000 (bốn trăm nghìn) đồng chi phí tố tụng; bà N2 đã thực hiện xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông A, bà B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn Công ty TNHH X phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Hoàn trả cho Công ty TNHH X số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, B phí số 0002962 ngày 19/12/2022 của Chi cục thi Hình án dân sự thành phố CĐ. Ông Trương Quang N1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho bà Trần Thị Ngọc N2 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, B phí số 0002135 ngày 11/5/2022 của Chi cục thi Hình án dân sự thành phố CĐ.

6. Về quyền kháng cáo:

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, ông A (đại diện bà B), bà N2 (đại diện bà N2) có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

Riêng thời hạn kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH X, ông N1 là 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi Hình theo quy định tại Điều 2 Luật Thi Hình án dân sự thì người được thi Hình án dân sự, người phải thi Hình án dân sự có quyền thỏa thuận thi Hình án, quyền yêu cầu thi Hình án, tự nguyện thi Hình án hoặc bị cưỡng chế thi Hình án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi Hình án

dân sự; thời hiệu thi Hình án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi Hình án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát TPCĐ (2);
- Tòa án tỉnh An Giang (1);
- Thi Hình án DS TPCĐ (1);
- Lưu hồ sơ (1),
- Lưu văn phòng (1).

TM/ HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Phương