TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ HƯƠNG THUỶ** **TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2019/DS-ST
Ngày 06/11/2019
V/v: *"Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu"*.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HƯƠNG THUỶ, TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Phan Thị Xuân Huế.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Mai Đại Trọng
2. Ông Nguyễn Hữu Thành

- Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Ông Lê Đình Tứ - Cán bộ Toà án.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Htham gia phiên tòa*:** Bà Đào Thị Hải Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 11 năm 2019, tại Hội trường Toà án nhân dân thị xã Hương Thuỷ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 23/2019/TLST-DS ngày 23/5/2019 về việc *"Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 88/2019/QĐXXST-DS ngày 07/10/2019, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1952; địa chỉ: Thôn C, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có mặt.

2.Bị đơn: Anh Hồ Thanh P, sinh năm 1981 và chị Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1989; cùng có địa chỉ: Thôn T, xã Thủy T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có mặt.

3.Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân xã T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Duy V, sinh năm 1977 – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T. Có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị C; địa chỉ: Thôn 1, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Thị C: Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1968; địa chỉ: Số 4/10 Kiệt 137, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/08/2019). Có mặt.

4. Những người làm chứng:

- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1973 - Cán bộ Ủy ban nhân dân xã T; địa chỉ: Thôn T, xã T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có mặt.

- Ông Nguyễn Mậu H, sinh năm 1981 - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T; địa chỉ: Thôn V, xã T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có mặt.

- Ông Trương Xuân C, địa chỉ: Số 66/93 đường An Dương V, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 05/5/2019, lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn là ông Nguyễn Ngọc B trình bày:

Bà Nguyễn Thị T, sinh ngày 12/6/1960, chết ngày 21/11/2018 là em ruột của ông Nguyễn Ngọc B. Khi còn sống bà T không có chồng và con. Bà T có tài sản là thửa đất số 57-10 tờ bản đồ số 03, diện tích 157,5m^2, tọa lạc tại thôn T, xã T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế, đã được Ủy ban nhân dân huyện H (Nay là thị xã H) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 418496 ngày 13/12/2006 mang tên Nguyễn Thị T. Trên thửa đất này bà T có xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4.

Khoảng tháng 10 năm 2018, bà T mắc bệnh ung thư phải điều trị tại Bệnh viên Trung ương Huế. Ngày 16/11/2018, bà T tái phát bệnh nên phải nhập viện điều trị tại Bệnh viện trung ương Huế, đến ngày 21/11/2018 thì chết.

Sau khi bà T chết, ông B phát hiện có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T và bên nhận chuyển nhượng là anh Hồ Thanh P và chị Nguyễn Thị Bích T. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân xã Tchứng thực ngày 20/11/2018. Đồng thời, anh Hồ Thanh P và chị Nguyễn Thị Bích T đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T nên có làm đơn gởi đến Ủy ban nhân dân xã Tđể ngăn chặn.

Nay ông B cho rằng hợp đồng này được ký kết do bị lừa dối, ép buộc, trái với ý nguyện của bà T nên yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T và bên nhận chuyển nhượng là anh Hồ Thanh P và chị Nguyễn Thị Bích T đã được Ủy ban nhân dân xã Tchứng thực ngày 20/11/2018 vô hiệu. Đồng thời yêu cầu anh Hồ Thanh P và chị Nguyễn Thị Bích T trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 418496 do Ủy ban nhân dân thị xã Hcấp ngày 13/12/2006 mang tên bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 57-10 tờ bản đồ số 03, diện tích 157,5m^2, tọa lạc tại thôn T, xã T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế cho những người thừa kế của bà Nguyễn Thị T là ông Nguyễn Ngọc B và bà Nguyễn Thị C.

Bị đơn anh Hồ Thanh P và chị Nguyễn Thị Bích T trình bày:

Bà Nguyễn Thị T là dì ruột của anh Hồ Thanh P, khi bà T còn sống có ý định tặng cho vợ chồng anh P, chị T thửa đất số 57-10 tờ bản đồ số 03, diện tích 157,5m^2, tọa lạc tại thôn T, xã T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế nên ngày 13/11/2018 bà T đã cùng vợ chồng anh P, chị T đến Ủy ban nhân dân xã Tđể hỏi về thủ tục thì được cán bộ Ủy ban nhân dân xã Tlà bà Nguyễn Thị N hướng dẫn làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến chiều ngày 15/11/2018 bà N điện thoại cho chị T để đến Ủy ban nhân dân xã ký hợp đồng. Do chị T bận việc

nên anh Hồ Thanh P đã đến Ủy ban nhân dân xã T làm hồ sơ đề nghị chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến sáng ngày 16/11/2018 thì bà T tái phát bệnh, chị T điện thoại cho bà N để trao đổi ký hợp đồng, bà N đã trực tiếp đến nhà gặp bà T để thực hiện thủ tục ký hợp đồng nhưng bà T không ký vì đang mệt. Sau đó bà T được đưa đi nhập viện tại Bệnh viện Trung ương Huế. Ngày 18/11/2018, bà T có nguyện vọng ký hợp đồng nên chị T đến Ủy ban nhân dân xã Tlàm phiếu yêu cầu chứng thực tại nhà.

Vào khoảng 17 giờ ngày 19/11/2018, tại Bệnh viện Trung Huế, bà Nguyễn Thị T và vợ chồng anh P, chị T đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung hợp đồng là bà T chuyển nhượng cho anh P, chị T thửa đất số 57-10 tờ bản đồ số 03, diện tích 157,5m^2, tọa lạc tại thôn T, xã T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế, giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 100.000.000đ. Đến ngày 21/11/2018 thì bà T chết.

Anh P, chị T thừa nhận đang cất giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 57-10 tờ bản đồ số 03, diện tích 157,5m^2, tọa lạc tại thôn T, xã T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Tại bản tự khai ngày 19/6/2019, anh P, chị T đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người thừa kế của bà T. Tuy nhiên, sau đó anh P và chị T thay đổi ý kiến không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng nguyện vọng của bà T đã cho vợ chồng anh P, chị T thửa đất nói trên.

Ý kiến của người có quyền lợi liên quan:

+ **Đại diện Ủy ban nhân dân xã Ttrình bày:** Vào ngày 15/11/2018 bà Nguyễn Thị T trú tại thôn T, xã T, thị xã Hđến Ủy ban nhân dân xã Tgặp cán bộ tư pháp là bà Nguyễn Thị N để làm hồ sơ chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 57-10 tờ bản đồ số 03, diện tích 157,5m^2, tọa lạc tại thôn T, xã T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Nhưng do hoàn cảnh ốm đau nên chưa đến Ủy ban nhân dân xã để ký hợp đồng được.

Ngày 18/11/2018 bà Nguyễn Thị Bích T đến Ủy ban nhân dân xã Tviết phiếu yêu cầu chứng thực tại nhà do bà Nguyễn Thị T đang ốm nằm điều trị tại Bệnh viện. Ông Nguyễn Mậu H – Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tđã cử bà Nguyễn Thị N đến bệnh viện Trung ương Huế để chứng thực hợp đồng. Bà Nguyễn Thị N đã đến tại Tầng 5 khoa Ung bướu bệnh viên Trung ương Huế để làm các thủ tục, hướng dẫn cho các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 20/11/2018 cán bộ tư pháp là bà Nguyễn Thị N đã trình ký chứng thực vào Hợp đồng chuyển nhượng số 197/2018; quyển sổ 01/2018 ngày 20/11/2018.

Sau khi có đơn khiếu nại của ông Nguyễn Ngọc B, Ủy ban nhân dân xã Tđã mời hai bên đến để làm việc, qua các lần làm việc vợ chồng anh P, chị T đều đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng sau đó lại thay đổi ý kiến.

Nay Ủy ban nhân dân xã T đồng ý yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và vợ chồng anh Hồ Thanh P, chị

Nguyễn Thị Bích T của nguyên đơn. Lý do, hợp đồng này có một số sai sót trong việc ghi sai địa điểm chứng thực, mời người làm chứng nhưng không ghi tên, tuổi, địa chỉ của người làm chứng trong hợp đồng.

+ **Bà Nguyễn Thị O, người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị C trình bày**: Bà Nguyễn Thị C là chị ruột của bà Nguyễn Thị T, bà Chắc đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc B, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T và bên nhận chuyển nhượng là anh Hồ Thanh P và chị Nguyễn Thị Bích T vô hiệu. Đồng thời yêu cầu anh Hồ Thanh P và chị Nguyễn Thị Bích T trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 418496 do Ủy ban nhân dân thị xã Hcấp ngày 13/12/2006 mang tên bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 57-10 tờ bản đồ số 03, diện tích 157,5m^2, tọa lạc tại thôn T, xã T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế để làm nơi thờ cúng cho bà T.

- Lời khai của những người làm chứng:

+ Bà Nguyễn Thị N trình bày: Bà N là cán bộ Tư pháp của Ủy ban nhân dân xã thủy Thanh. Vào ngày 13/11/2018 bà Nguyễn Thị T và vợ chồng anh Hồ Thanh P, chị Nguyễn Thị Bích T có đến gặp bà N để hỏi thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất. Bà N đã hướng dẫn các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 15/11/2018, sau khi soạn thảo xong Hợp đồng, anh Hồ Thanh P đã làm hồ sơ chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà N đã lập phiếu tiếp nhận hồ sơ. Sáng ngày 16/11/2018, chị T điện thoại cho bà N đề nghị đem Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào cho bà T ký do bà T tái phát bệnh cần đưa đi Bệnh viện điều trị. Khi bà N đến nhà thì bà T nói đang mệt nên không ký. Ngày 18/11/2018 bà Nguyễn Thị Bích T đến Ủy ban nhân dân xã Tviết phiếu yêu cầu chứng thực tại nhà do bà Nguyễn Thị T đang ốm nằm điều trị tại Bệnh viện. Do Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tđi vắng nên bà N xin ý kiến của ông Nguyễn Mậu H – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tvà được ông H đồng ý để bà N đến bệnh viện Trung ương Huế để chứng thực hợp đồng. Khoảng 17 giờ ngày 19/11/2018, bà N đã đến tại Tầng 5 khoa Ung bướu bệnh viên Trung ương Huế để làm các thủ tục, hướng dẫn cho các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà T đã tự ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng lo sợ sau này có người cho rằng đó không phải chữ ký của bà T nên bà N cho bà T điểm chỉ vào hợp đồng và mời ông Trương Xuân C làm chứng. Ngày 20/11/2018 bà N đã trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tký chứng thực vào Hợp đồng chuyển nhượng.

+ **Ông Nguyễn Mậu H trình bày**: Vào ngày 13/11/2018, ông H thấy bà Nguyễn Thị T và vợ chồng anh P, chị T có đến Ủy ban nhân dân xã Tđể hỏi thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất. Đến ngày 15/11/2018, bà Nguyễn Thị N là cán bộ công chức xã Tcó tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T. Do bà T bị bệnh nên chị T đã làm Phiếu yêu cầu chứng thực tại nhà. Bà N đã xin ý kiến của ông H và ông H đồng ý để bà N đến bệnh viện Trung ương Huế lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các bên. Ông H thừa nhận, theo sự phân công

nhiệm vụ trong cơ quan thì ông H không có thẩm quyền ký chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc ông H cử bà N chứng thực hợp đồng ngoài trụ sở là trái thẩm quyền.

+ **Ông Trương Xuân C trình bày**: Ông C là anh rễ của anh Hồ Thanh P. Khoảng 17 giờ 10 phút ngày 19/11/2018, ông C có đến thăm bà T tại Bệnh viện Trung ương Huế, khi đến có chị T đang chăm sóc cho bà T, lúc đó bà T vẫn đang tỉnh táo nhưng thở mệt. Khoảng 10 phút thì có cán bộ của Ủy ban nhân dân xã Tđem hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến và hỏi ý kiến bà T, bà T đồng ý cho anh P, chị T đất. Bà T đã ký, điểm chỉ vào Hợp đồng chuyển nhượng, sau đó cán bộ Ủy ban nhân dân xã Tnhờ ông C ký làm chứng. Chị T có đọc Hợp đồng cho bà T nghe nhưng bà T nói mệt nên chị T không đọc nữa. Ông C có đọc hợp đồng nhưng ông không đọc cho bà T nghe.

*** Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Htại phiên tòa:**

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 117, Điều 128, Điều 129 Bộ luật dân sự 2015; Điều 10, khoản 3 Điều 36 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 về chứng thực hợp đồng, giao dịch, giải quyết theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T với bên nhận chuyển nhượng là anh Hồ Thanh P và chị Nguyễn Thị Bích T đối với thửa đất số 57-10, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại thôn T, xã T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế là vô hiệu. Buộc anh Hồ Thanh P và chị Nguyễn Thị Bích T phải trả lại cho người thừa kế của bà Nguyễn Thị T (Đã chết ngày 21/11/2018) là ông Nguyễn Ngọc B bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 418496.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

1. **Về tố tụng**:

Các đương sự đều thừa nhận bà Nguyễn Thị T trước khi chết không có chồng, con. Bố mẹ của bà T đã chết trước bà T nên hàng thừa kế thứ nhất của bà T không còn. Hàng thừa kế thứ hai của bà T hiện nay chỉ còn ông Nguyễn Ngọc B và bà Nguyễn Thị C là anh chị em của bà T. Do vậy, ông B có quyền khởi kiện.

2. **Về nội dung**:

[1]. Xét yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, thấy rằng:

Ngày 18/11/2018, chị Nguyễn Thị Bích T yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Tđến Bệnh viện Trung ương Huế để chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất do bà Nguyễn Thị T đang bị bệnh. Vào khoảng 17 giờ 00 phút, ngày 19/11/2018, bà Nguyễn Thị N là cán bộ tư pháp Ủy ban nhân dân xã Tđã đến Tầng 5, Khoa ung bướu Bệnh viện Trung ương Huế để thực hiện thủ tục chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với vợ chồng anh Hồ Thanh P và chị Nguyễn Thị Bích T, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân dân xã Tsoạn thảo nội dung. Như vậy, thủ tục chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với vợ chồng anh P, chị T do bà Nguyễn Thị N, cán bộ tư pháp Ủy ban nhân dân xã Tsoạn thảo, được thực hiện ngoài trụ sở Ủy ban nhân dân xã Tnhưng trên hợp đồng ghi địa điểm chứng thực được thực hiện tại Ủy ban nhân dân xã Tlà không đúng thực tế về địa điểm diễn ra chứng thực, trong hợp đồng cũng không ghi rõ thời gian (giờ, phút) thực hiện chứng thực. Mặt khác, ngày chứng thực hợp đồng thực tế diễn ra là ngày 19/11/2018 nhưng ngày 20/11/2018 Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tmới ký chứng thực và ghi lời chứng trong hợp đồng là không đúng quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 10 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch.

Người có thẩm quyền chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tnhưng tại thời điểm các bên ký hợp đồng thì Chủ tịch ủy ban nhân dân xã Tkhông có mặt nhưng vẫn ghi lời chứng là các bên tham gia giao dịch ký trước mặt tôi, đồng thời người thực hiện chứng thực không ký vào các trang của Hợp đồng là không đúng quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 36 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015. Mặt khác, ông Trần Duy Việt thừa nhận toàn toàn không biết Hợp đồng này được ký ngoài trụ sở Ủy ban nhân dân xã Tvà không biết việc bà Nguyễn Thị T đang nằm điều trị bệnh tại Bệnh viện trung ương Huế.

Người làm chứng là ông Trương Xuân C khai tại thời điểm chứng thực hợp đồng bà T thở mệt nên không muốn nghe đọc hợp đồng. Lời khai của người làm chứng phù hợp với văn bản số 992/CV-BVH ngày 04/9/2019 của Bệnh viện Trung ương Huế xác định về tình trạng bệnh của bà Nguyễn Thị T vào ngày 19/11/2018. Theo văn bản trên thì vào ngày 19/11/2018 bà T *"..tỉnh táo, tiếp xúc được nhưng rất mệt, thở oxy liên tục hỗ trợ trong ngày, được chăm sóc cấp 1 do đó không tự đi lại được kể cả vệ sinh cá nhân, khó kiểm soát hành vi"*. Như vậy, tại thời điểm ký hợp đồng bà T vì lý do sức khỏe nên không thể đọc được hợp đồng, không thể nghe đọc hợp đồng, do đó theo quy định tại khoản 3 Điều 36 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 thì phải có 02 người làm chứng, tuy nhiên tại thời điểm ký hợp đồng chỉ có 01 người làm chứng là không đúng quy định. Mặt khác, ông C không đọc hợp đồng cho bà T nghe nhưng trong Hợp đồng lại ký xác nhận " Tôi đã đọc Hợp đồng cho bà T nghe…" là không đúng thực tế.

Theo nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T chuyển nhượng cho anh P và chị T thửa đất số 57-10 tờ bản đồ số 03, diện tích 157,5m^2 tại thôn T, xã T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế, giá trị chuyển nhượng là

100.000.000đ. Tuy nhiên, căn cứ vào lời khai của anh P, chị T và những người làm chứng thì mục đích bà Nguyễn Thị T tặng cho anh P, chị T thửa đất nói trên, nhưng do muốn giảm việc nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất nên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, việc các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo nhằm trốn tránh việc nộp thuế là không đúng pháp luật. Mặt khác, trên thửa đất này có một ngôi nhà của bà T xây dựng, hiện nay ngôi nhà này là tài sản thuộc di sản thừa kế của bà T, nhưng các bên không có thỏa thuận gì về ngôi nhà này là thiếu sót và sẽ gặp vướng mắc khi thực hiện hợp đồng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khoảng hơn 1 ngày thì bà T chết nên các bên chưa thực hiện các nội dung của hợp đồng. Việc chuyển quyền sử dụng đất chưa được đăng ký theo quy định của Luật đất đai nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa có hiệu lực.

Như vậy, việc chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên không đúng trình tự, thủ tục quy định tại Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính Phủ. Ủy ban nhân dân xã Tcũng thừa nhận những sai sót trong quá trình chứng thực nên đề nghị tuyên bố Hợp đồng nói trên vô hiệu. Nguyên đơn cho rằng hợp đồng vô hiệu do bà T bị lừa dối, bị đe dọa, bị cưỡng ép là không có cơ sở.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã Tchứng thực ngày 20/11/2018 (Số chứng thực 197/2018, quyển số 01/2018SCC/HĐ,GD) giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T (Đã chết ngày 21/11/2018) với bên nhận chuyển nhượng là anh Hồ Thanh P và chị Nguyễn Thị Bích T đối với thửa đất số 57-10, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại thôn T, xã T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế vô hiệu. Buộc anh P và chị T trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 418496 do Ủy ban nhân dân huyện H(Nay là thị xã H) cấp ngày 13/12/2006 mang tên bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 57-10 tờ bản đồ số 03, diện tích 157,5m^2, tại thôn T, xã T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế cho những người thừa kế của bà Nguyễn Thị T.

[2]. Hiện nay nhà và đất của bà T đang do ông Nguyễn Ngoc B quản lý. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 18/11/2018, anh P và chị T có xây thêm 01 phòng khách và lợp tôn mái hiên nhà của bà T, giá trị xây dựng các đương sự xác định là 20.000.000đ. Tuy nhiên, anh P và chị T cho rằng việc xây dựng thêm là do anh P, chị T tự nguyên xây cho bà T ở nay bà T đã chết thì dùng làm nơi thờ cúng bà T, anh P, chị T không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn là ông Nguyễn Ngọc B tự nguyện chịu chi phí thẩm định tại chỗ.

[4] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 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 buộc bị đơn là anh Hồ Thanh P và chị Nguyễn Thị Bích T phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm với mức thu 300.000đ.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 11 Điều 26, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 122, 129 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1, khoản 2 Điều 10, khoản 3, khoản 4 Điều 36 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc B.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã Tchứng thực ngày 20/11/2018 (Số chứng thực 197/2018, quyển số 01/2018SCC/HĐ,GD) giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T (Đã chết ngày 21/11/2018) với bên nhận chuyển nhượng là anh Hồ Thanh P và chị Nguyễn Thị Bích T đối với thửa đất số 57-10, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại thôn T, xã T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế là vô hiệu.

- Buộc anh Hồ Thanh P và chị Nguyễn Thị Bích T phải trả lại cho những người thừa kế của bà Nguyễn Thị T (Đã chết ngày 21/11/2018) là ông Nguyễn Ngọc B và bà Nguyễn Thị C bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 418496 do Ủy ban nhân dân huyện H(Nay là thị xã H) cấp ngày 13/12/2006 mang tên bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 57-10 tờ bản đồ số 03, diện tích 157,5m^2, tại thôn T, xã T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Ngọc B thỏa thuận chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000đ (Ông B đã nộp đủ).

3. Về án phí: Anh Hồ Thanh P và chị Nguyễn Thị Bích T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng chẵn).

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh;
- VKSND. TX H;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

- THADS. TX H;
- Các đương sự;
- Lưu.

Phan Thị Xuân Huế

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa**

Ông Lương cho rằng phần đất đang tranh chấp là diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông, năm 2000 ông Lương đi chấp hành án phạt tù thì ông Lệt đã làm sân và xây dựng hai cái am thờ lấn chiếm qua phần đất của ông Lương. Khi trở về ông Lương yêu cầu ông Lệt trả đất nhưng ông Lệt xin sử dụng để phới lúa. Ông Lệt không đồng ý với lời khai này của nguyên đơn và cho rằng ông đã sử dụng diện tích đất này làm sân phơi lúa từ năm 1991, hai cái am thờ cũng được dựng vào năm 1991, đến năm 2000 mới xây dựng lại am mới như hiện nay, diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của ông Lệt.