

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ HOÀ THÀNH
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 135/2024/DS-ST
Ngày: 18-9-2024
V/v Hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HOÀ THÀNH – TỈNH TÂY NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Hiền.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Bích Liễu;
- Ông Đinh Khắc Quỳnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kiều Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Lâm Thuý Vy – Kiểm sát Viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 32/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 150/2024/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa ngày 30-8-2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm: 1990; địa chỉ: ấp Bình L, xã Hảo Đ, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện theo uỷ quyền: Anh Trần Quốc T, sinh năm: 1987; địa chỉ: Số 171, đường Nguyễn Trọng Cát, khu phố Hiệp Ngh, phường Hiệp N, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn: Ông Nguyễn Công Tr, sinh năm: 1970; địa chỉ: Ấp Long H, xã Trường T, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Văn phòng công chứng Lê Quang S; địa chỉ: Số 40 Phạm Hùng, khu phố 3, phường Long H, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Quang S, chức vụ: Trưởng Văn Phòng.

- Bà Đỗ Thị Kim L, sinh năm: 1969, địa chỉ: Ấp Long H, xã Trường T, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện nguyên đơn có mặt; Văn phòng công chứng và bà L có đơn xin vắng mặt. Riêng ông Tr vắng mặt không lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09 tháng 01 năm 2024, bản tự khai và các biên bản làm việc đại diện nguyên đơn, anh Trần Quốc T trình bày: Bà D với ông Tr không bà con chỉ quen qua việc sang nhượng đất. Ngày 28-10-2022 bà D có nhận sang nhượng của ông Tr phần đất diện tích 76,6m² thửa 943 tờ bản đồ số 08, trên đất có căn nhà xây tường cấp 4 tọa lạc tại khu phố Long Thới, phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, với giá 900.000.000 đồng. Hai bên có đến Văn phòng công chứng Lê Quang Sách ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, bà D giao tiền 900.000.000 đồng, giao 02 lần, mỗi lần 450.000.000 đồng, chuyển khoản 450.000.000 đồng qua số tài khoản chi Th ; còn 450.000.000 đồng là tiền mặt giao trực tiếp cho ông Tr tại phòng công chứng (có chụp ảnh thể hiện việc giao tiền). Người trong ảnh là chị Th , không biết họ và địa chỉ, chỉ nghe nói chị Th và ông Tr cùng nhau làm ăn với nhau, ngày ký thủ tục tại Văn phòng công chứng cũng có mặt chị Th .

Bà D giao tiền cho ông Tr ngày 28-10-2022, cho ông Tr , chị Th đếm tiền thay cho ông Tr , chị D có chụp ảnh chị Th đếm tiền và đã giao nộp cho Toà án. Tại phòng công chứng, sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng và giao tiền xong thì ông Tr giao nhà đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là giấy CNQSDĐ) cho bà D đi làm thủ tục sang tên tách thửa theo quy định. Quá trình bà D làm thủ tục thì sơ suất làm mất giấy CNQSDĐ (bản chính) của ông Tr. Bà D làm đơn xin cấp phó bản, Văn phòng đăng ký yêu cầu bà D phải hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với ông Tr ký kết ngày 28-10-2022 thì mới làm thủ tục cấp phó bản cho ông Tr theo quy định.

Ngày 06-02-2023, bà D và ông Tr ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-10-2022 giữa ông Tr với bà D , số 801 quyền số 02/2023/TP/CC – SCC/HĐGD tại phòng công chứng Lê Quang Sách. Sau đó, bà D làm thủ tục đăng báo theo quy định về việc mất giấy CNQSDĐ của ông Tr . Bà D hoàn chỉnh hồ sơ và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh Hòa Thành tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả vào ngày 25-12-2023. Chi phí đăng báo bao nhiêu không biết, bà D tự nguyện chịu, không yêu cầu giải quyết.

Đến hẹn, ngày 25-12-2023 bà D đến nhận giấy CNQSDĐ thì được biết diện tích đất của ông Tr sang nhượng cho bà D đang bị cơ quan Chi Cục Thi hành án Hòa Thành kê biên để thi hành án cho người khác, nên Văn phòng đăng ký đất đai không giao giấy CNQSDĐ của ông Tr cho bà D .

Bà D đi hỏi thăm và được cơ quan Thi hành án thị xã Hòa Thành cho biết phần đất ông Tr sang nhượng cho bà D hiện Thi hành án ra Quyết định số 64/QĐ – CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển nhượng sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng. Ngày 23-01-2024, Chi Cục Thi hành án ra Quyết định số 18/QĐ – CCTHADS, Quyết định về việc chấm dứt việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản.

Ngày 13-6-2024, bà D nộp đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Toà án tuyên bố “Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà D

với ông Tr được Văn phòng công chứng Lê Quang Sách công chứng ngày 06-02-2023 vào sổ số 801, quyển số 02/2023/TP/CC – SCC/HĐGD là vô hiệu.

Nay bà D yêu cầu Toà án tuyên bố “Hợp đồng huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà D với ông Tr được Văn phòng công chứng Lê Quang Sách công chứng ngày 06-02-2023 vào sổ công chứng 801, quyển số 02/2023/TP/CC – SCC/HĐGD là vô hiệu; yêu cầu Toà án công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 28-10-2022 giữa bà D với ông Tr được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Quang Sách số công chứng: 11593, quyển số 24/2022 TP/CC – SCC/HĐGD có hiệu lực pháp luật. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu không có, nên không yêu cầu giải quyết.

Bà D giao dịch với ông Tr , đất do ông Tr đứng tên; không giao dịch với bà L , chị Th . Do đó, bà D chỉ yêu cầu 01 mình ông Tr chịu trách nhiệm như trình bày trên; không yêu cầu bà L vợ ông Tr và chị Th chịu trách nhiệm trong vụ việc này. Hiện nay, bà D đang quản lý sử dụng nhà đất tọa lạc tại khu phố Long Thới, phường Long Thành Trung, không ai tranh chấp.

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét tại chỗ, chi phí định giá tổng cộng là 3.100.000 đồng, bà D đã tạm nộp. Bà D yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện nguyên đơn không yêu cầu gì thêm.

Tại phiên toà hôm nay, đại diện bà D tự nguyện chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông Nguyễn Công Tr : đã được Tòa án triệu tập họp lệ mà vẫn cố tình vắng mặt nên không có văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Văn phòng công chứng Lê Quang S : Ngày 03-7-2024, Văn phòng công chứng có gửi Văn bản trình bày ý kiến cụ thể: Khoảng thời gian trước ngày 06-02-2023, bà D có đến Văn phòng công chứng yêu cầu công chứng huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với ông Tr được văn phòng công chứng Lê Quang S công chứng ngày 28-10-2022 vào sổ công chứng số 11593, quyển số: 24/2022TP/CC – SCC/HĐGD.

Công chứng viên giải thích: Các bên tham gia giao dịch muốn công chứng huỷ bỏ hợp đồng, văn bản đã được công chứng trước đây thì phải nộp lại các bản hợp đồng, văn bản đó và xuất trình bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng đất thì mới huỷ bỏ được hợp đồng, văn bản công chứng trước đây. Do đó, công chứng viên yêu cầu bà D nộp lại 03 bản chính hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11593, quyển số: 24/2022 TP/CC – SCC/HĐGD đồng thời phải xuất trình bản chính giấy CNQSDĐ. Bà D trình bày đã làm thất lạc 03 bản chính hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bản chính giấy CNQSDĐ. Công chứng viên hướng dẫn bà D làm đơn có thất lạc 03 bản chính hợp đồng chuyển nhượng và bản chính giấy CNQSDĐ, đơn có mất phải có xác nhận của chính quyền địa phương. Đồng thời các bên phải cam kết và chịu trách nhiệm pháp lý đối với các văn bản giấy tờ bị thất lạc.

Ngày 06-02-2023, bà D và ông Tr đến và xuất trình đơn có thất lạc 03 bản chính hợp đồng chuyển nhượng và bản chính giấy CNQSDĐ đã được Công an xã Trường Tây xác nhận ngày 06-02-2023 và các giấy tờ tùy thân. Sau khi kiểm

tra các văn bản giấy tờ nêu trên, công chứng viên nhận thấy đủ điều kiện giao kết hợp đồng, tiến hành cho nhân viên soạn thảo hợp đồng, các bên tham gia hợp đồng đã đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng. Các bên đồng ý và ký tên và điểm chỉ vào từng trang của hợp đồng trước mặt công chứng viên. Công chứng kiểm tra lại nội dung hợp đồng, chữ ký, dấu vân tay các bên tham gia hợp đồng, sau đó ký công chứng và phát hành “Hợp đồng huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” vào sổ công chứng số 801, quyển số 02/2023/TP/CC – SCC/HĐGD. Sau khi hợp đồng được công chứng viên ký chứng nhận, chúng tôi giao cho các bên tham gia giao dịch 02 bản chính và lưu lại văn phòng 01 bản chính. Việc công chứng “Hợp đồng huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” nêu trên được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng không có ý kiến gì đối với vụ kiện giữa bà D với ông Tr. Do bận việc, Văn phòng công chứng xin vắng mặt tại Tòa án các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Đỗ Thị Kim L trình bày: Bà là vợ ông Tr. Bà có biết việc ông Tr sang nhượng đất cho bà D, diện tích đất ông Tr sang nhượng cho bà D là tài sản riêng của ông Tr nên bà không có ý kiến. Khoảng năm 2014, do bà nợ nhiều người tổng tiền nợ khoảng 1.600.000.000 đồng, do đó cơ quan Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã Hoà Thành kêu bà phải trả toàn bộ số tiền nợ nêu trên thì cơ quan Thi hành án mới làm thủ tục cho bà D đứng tên giấy CNQSDĐ diện tích đất mà ông Tr đã sang nhượng cho bà D. Cuối năm 2023, bà đem tiền 1.600.000.000 đồng nộp cho cơ quan Thi hành án để trả nợ cho các chủ nợ. Sau đó, bà nghe cán bộ Thi hành án nói do bà trả hết nợ nên bà D được làm thủ tục đứng tên giấy CNQSDĐ diện tích đất mà bà D nhận sang nhượng từ ông Tr.

Việc bà D yêu cầu ông Tr sang tên nhà đất thì bà không có ý kiến, Tòa án xem xét xử theo luật. Do bà bận việc nên xin vắng mặt không tham gia tố tụng tại Tòa án các cấp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoà Thành phát biểu ý kiến:

Về trình tự thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Tại Tòa, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định, không vi phạm về tố tụng.

Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Các đương sự đã được Tòa án triệu tập họp lệ để tham gia giải quyết vụ án cũng như tại Tòa hôm nay, đại diện nguyên đơn có mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt, bị đơn vắng mặt không lý do, xem như từ chối quyền và nghĩa vụ của mình. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D đối với ông Tr về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Ghi nhận: Bà D tự nguyện chịu chi phí tố tụng 3.100.000 đồng, bà D đã nộp xong và tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra làm rõ tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện, khách quan yêu cầu, đề nghị của các đương sự, ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

[1] *Về tố tụng*: Tòa án đã tổng đạt các thủ tục tố tụng đối với bị đơn ông Nguyễn Công Tr theo đúng quy định pháp luật nhưng đến giờ này ông Tr vẫn vắng mặt, xem như ông Tr từ bỏ quyền yêu cầu của mình. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung*: Bà D yêu cầu Toà án tuyên bố “Hợp đồng huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà D với ông Tr được Văn phòng công chứng Lê Quang Sách công chứng ngày 06-02-2023 vào sổ công chứng 801, quyển số 02/2023/TP/CC – SCC/HĐGD là vô hiệu; yêu cầu Toà án công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 28-10-2022 giữa bà D với ông Tr được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Quang Sách số công chứng: 11593, quyển số 24/2022 TP/CC – SCC/HĐGD có hiệu lực pháp luật.

Xét yêu cầu của bà D là có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, quá trình giải quyết bà D cung cấp chứng cứ: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; 07 (bảy) tấm ảnh ghi lại tin nhắn zalo và thể hiện việc giao nhận tiền; Ủy nhiệm chi; Sổ phụ tài khoản tiền gửi không kỳ hạn; hợp đồng thông tin quảng cáo, tờ Báo Tây Ninh ngày 28-8-2023; hoá đơn giá trị gia tăng; giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả, do đó có cơ sở xác định bà D có nhận sang nhượng phần đất của ông Tr, bà D đã giao đủ tiền cho ông Tr và ông Tr đã giao nhà đất cho bà D quản lý sử dụng; bà D làm mất giấy CNQSDĐ của ông Tr và bà D có đi làm thủ tục xin cấp phó bản là có thật.

Xét yêu cầu của bà D về việc yêu cầu Toà án tuyên bố “Hợp đồng huỷ bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà D với ông Tr được Văn phòng công chứng Lê Quang Sách công chứng ngày 06-02-2023 là vô hiệu, thấy rằng: Tại Biên bản xác minh ngày 01-8-2024 của Toà án nhân dân thị xã Hoà Thành: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh thị xã Hoà Thành cung cấp: Việc ông Tr làm mất giấy CNQSDĐ và xin cấp xin cấp phó bản thì có 02 trường hợp:

+ Trường hợp 1: Tại thời điểm ông Tr xin cấp phó bản giấy CNQSDĐ, ông Tr chưa thực hiện chuyển quyền được cơ quan có thẩm quyền chứng thực thì Văn phòng đăng ký sẽ thực hiện cấp phó bản cho ông Tr theo quy định.

+ Trường hợp 2: Tại thời điểm ông Tr xin cấp phó bản giấy CNQSDĐ, ông Tr đã thực hiện chuyển quyền được cơ quan có thẩm quyền chứng thực thì ông Tr phải thực hiện huỷ bỏ việc chuyển quyền thì Văn phòng đăng ký mới thực hiện việc cấp phó bản giấy CNQSDĐ cho ông Tr theo quy định.

Ngày 11-12-2023, Văn phòng có tiếp nhận hồ sơ cấp phó bản của ông Tr và hẹn ngày 25-12-2023 sẽ trả kết quả cho ông Tr. Ngày 18-12-2023, Văn phòng nhận Quyết định số 64/QĐ – CCTHADS của Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã Hoà Thành, về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với diện tích đất 76,6m² của ông Tr.

Ngày 23-01-2024, Văn phòng tiếp tục nhận Quyết định số 18/QĐ – CCTHADS về việc chấm dứt việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất nêu trên.

Ngày 23-01-2024, bà D được ông Tr uỷ quyền đến Văn phòng đăng ký tiếp tục xin cấp phó bản cho ông Tr . Ngày 24-01-2024, Văn phòng đăng ký có phiếu trả hồ sơ cấp phó bản cho ông Tr , yêu cầu ông Tr hoàn chỉnh hồ sơ cấp phó bản, đồng thời Văn phòng đăng ký thu hồi giấy tiếp nhận hồ sơ ngày 23-01-2024 mà trước đó Văn phòng đăng ký đã giao cho bà D .

Hiện nay, bà D chưa hoàn chỉnh hồ sơ cấp phó bản giấy CNQSDĐ cho ông Tr theo yêu cầu của Văn phòng đăng ký và Văn phòng đăng ký cũng chưa tiếp nhận lại hồ sơ xin cấp phó bản của ông Tr (bút lục 115, 115 a).

Tại Biên bản xác minh ngày 05-8-2024 của Toà án nhân dân thị xã Hoà Thành: Chi Cục Thi hành án thị xã Hoà Thành xác định: Năm 2015, Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã Hoà Thành có thụ lý hồ sơ Thi hành án đối với ông Tr, bà L . Ngày 18-12-2023, Chi Cục Thi hành án ban hành Quyết định số 64/QĐ – CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với diện tích đất 76,6m² của ông Tr . Ngày 23-01-2024, bà Loan đã thi hành xong số tiền thi hành án và tiền lãi cho các đương sự. Ngày 23-01-2024, Chi Cục Thi hành án ban hành Quyết định số 18/QĐ – CCTHADS về việc chấm dứt việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản. Hiện nay, ông Tr , bà L không còn thực hiện nghĩa vụ thi hành án (bút lục 116, 117).

Tại Văn bản ngày 03-7-2024 của Văn phòng công chứng Lê Quang Sách cũng xác định: Bà D và ông Tr có đến văn phòng công chứng xuất trình đơn có mất 03 bản chính hợp đồng chuyển nhượng và bản chính giấy CNQSDĐ đã được Công an xã Trường Tây xác nhận ngày 06-02-2023 và các giấy tờ tùy thân để yêu cầu công chứng hợp đồng huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-10-2022 giữa ông Tr với bà D để làm thủ tục cấp phó bản theo quy định (bút lục 69).

Việc bà D nhận sang nhượng quyền sử dụng đất của ông Tr ; việc bà D mất giấy CNQSDĐ của ông Tr ; việc huỷ bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với ông Tr ; việc làm thủ tục xin cấp lại phó bản của ông Tr được các cơ quan hữu quan cung cấp, xét thấy phù hợp với lời khai của bà D, phù hợp chứng cứ do bà D giao nộp cho Toà án, phù hợp với tài liệu chứng cứ do Toà án thu thập. Do đó, có đủ cơ sở xác định ông Tr có sang nhượng nhà đất cho bà D , đã nhận đủ tiền. Ông Tr đã giao nhà đất cho bà D quản lý sử dụng từ tháng 10 năm 2022 đến nay nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho bà D là có thật. Do đó, có cơ sở xác định việc bà D và ông Tr ký hợp đồng huỷ bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là hình thức, chỉ là thủ tục để ông Tr xin được cấp phó bản giấy CNQSDĐ theo quy định; không phải ý chí của hai bên huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thể hiện rất rõ là sau khi bà D làm mất giấy CNQSDĐ do ông Tr giao thì ông Tr có hỗ trợ, có uỷ quyền cho bà D trong việc xin cấp phó bản, giao nhà đất cho bà D quản lý và sử dụng từ tháng 10-2022 đến nay không tranh chấp. Vì vậy, Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D là phù hợp pháp luật.

Tại phiên toà hôm nay, đại diện bà D tự nguyện chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm nên ghi nhận.

[3] Tại Tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D đối với ông Tr. Hội đồng xét xử xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Đại diện nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm nên ghi nhận.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 407 và Điều 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 164, 165, 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D đối với ông Nguyễn Công Tr.

Tuyên bố “Hợp đồng huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà Nguyễn Thị D với ông Nguyễn Công Tr được Văn phòng công chứng Lê Quang Sách công chứng ngày 06-02-2023 vào sổ công chứng 801, quyển số 02/2023/TP/CC – SCC/HĐGD là vô hiệu.

Công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 28-10-2022 giữa bà D với ông Tr được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Quang Sách số công chứng: 11593, quyển số 24/2022 TP/CC – SCC/HĐGD có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận: Bà D tự nguyện chịu 3.100.000 (ba triệu một trăm ngàn) đồng là chi phí tố tụng, bà D đã nộp xong.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ghi nhận bà Nguyễn Thị D tự nguyện chịu 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng, đối với 02 yêu cầu của bà D được chấp nhận.

Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh khấu trừ vào 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng là tiền tạm ứng án bà D đã tạm nộp theo biên lai thu số 0010802 ngày 15-01-2024 và biên lai thu số 0011280 ngày 13-6-2024, bà D đã nộp xong.

3. Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành, 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 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.

4. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt, được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND TX.HT;
- CCTHA TX.HT;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Đào Thị Hiền