TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ KIẾN TƯỜNG
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 43/2021/DS-ST
Ngày: 26-10-2021
"Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần 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 KT, LA

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Khanh
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Hiền
Bà Lâm Thị Kim Xuyến

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Vũ Thị Lệ – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã KT, LA.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Kiến Tường tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Nga – Kiểm sát viên

Ngày 26 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã KT, LA xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 151/2020/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2020 về việc "Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 44/2021/QĐST-DS ngày 22/4/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị KO, sinh năm 1977;
Địa chỉ: Số nhà 58, Quốc Lộ 62, ấp Gò Dưa, xã Bình Hiệp, thị xã KT, LA.
Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn Cường, sinh năm 1967; Địa chỉ: Số nhà 84, đường Lê Hữu Nghĩa, Phường 4, Tp.Tân An, tỉnh Long An (có mặt)

- Bị đơn: Ông Ngô VH, sinh năm 1951; (có mặt)
Địa chỉ: Ấp Gò Dưa, xã Bình Hiệp, thị xã KT, LA.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
+ Ủy ban nhân dân xã Bình Hiệp;
Địa chỉ: ấp Gò Dưa, xã Bình Hiệp, thị xã KT, LA;
Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Hữu Đức – Chức vụ: Chủ tịch. (có đơn xin vắng mặt)
+ Văn phòng công chứng Bùi Thị Đào; (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 141, đường Lý Thường Kiệt, khu phố 4, Phường 1, thị xã KT, LA.

+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Long An

Địa chỉ: Số 2A, đường Phạm Văn Ngũ, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Thái Sơn – Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thái Sơn là ông Nguyễn Thái Phong – Chức vụ: Trưởng phòng giao dịch tại thị xã Kiến Tường; (có đơn xin vắng mặt)

+ Ông Nguyễn Văn Thượng, sinh năm 1941; (có đơn xin vắng mặt)

Địa Chỉ: Số nhà 58, Quốc Lộ 62, ấp Gò Dưa, xã Bình Hiệp, thị xã KT, LA.

+ Bà Lê Thị Vàng, sinh năm 1988; (có mặt)

+ Ông Trần Anh Giang, sinh năm 1987; (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số nhà 86, ấp Gò Dưa, xã Bình Hiệp, thị xã KT, LA.

+ Bà Võ Thị Hoa, sinh năm 1955; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Gò Dưa, xã Bình Hiệp, thị xã KT, LA.

+ Ông Nguyễn Văn Lợi, sinh năm 1956; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Bàu Môn, xã Thạnh Hưng, thị xã KT, LA.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 11/9/2020, các tài liệu có trong hồ sơ và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Văn Cường trình bày: Vào năm 2017, bà Oanh có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Vàng các thửa đất 488, 583, 884, tổng diện tích là 7.300m^2, cùng tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Vàng bà có biết ông Hùng đang sử dụng thửa 884 diện tích 1.844m^2 nhưng bà vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng và bà đã giao đủ số tiền cho bà Vàng và ông Lợi. Sau đó ông Hùng có thỏa thuận với bà Oanh là để ông Hùng sử dụng phần đất tại thửa 884, diện tích 1.844m^2 đến khi nào bà Oanh có nhu cầu thì trả lại cho bà Oanh, bà bà Oanh với ông Hùng chỉ thỏa thuận miệng với nhau không làm văn bản. Đến năm 2020, bà Oanh yêu cầu ông Hùng trả thửa 884 diện tích 1.844m^2 nhưng ông Hùng không đồng ý. Nay bà Oanh yêu cầu Tòa án buộc ông Hùng giao trả thửa 884 diện tích 1.844m^2 tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An cho bà.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Hùng về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hùng với bà Vàng và hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vàng với bà Oanh đối với phần đất tại thửa 884 diện tích 1.844m^2 tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Hiệp, thị xã KT, LA thì bà Oanh không đồng ý.

Tại đơn phản tố ngày 19/10/2020 và các tài liệu có trong hồ sơ cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Ngô Văn Hùng trinh bày: Năm 2014, ông và bà Vàng có thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau 02 thửa đất số 488, 583, tổng

diện tích khoản 5.000m^2, cùng tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An. Trong quá trình ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì có sự nhầm lẫn, ông đã ký chuyển nhượng luôn cả thửa 884 diện tích 1.844m^2 tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Hiệp, thị xã KT, LA cho bà Vàng. Nhưng thực tế, giữa ông với bà Vàng không có thỏa thuận chuyển nhượng thửa 884 và từ trước đến nay ông là người canh tác sử dụng thửa đất này, không ai tranh chấp. Đến năm 2017, ông Hùng đi làm giấy tờ sang tên cho con mới phát hiện thửa 884 đang đứng tên bà Oanh thông qua các hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với bà Vàng và bà Vàng chuyển nhượng cho bà Oanh. Nay bà Oanh khởi kiện yêu cầu ông Hùng giao trả thửa 884 diện tích 1.844m^2 tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An thì ông không đồng ý và có đơn phản tố yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn Hùng với bà Lê Thị Vàng được Phòng công chứng số 03 chứng thực ngày 07/4/2014 và tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Vàng với bà Lê KO được Ủy ban nhân dân xã Bình Hiệp được chứng thực ngày 23/10/2017 đối với thửa đất 884 diện tích 1.844m^2 tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An.

Tại phiên tòa và các tài liệu có trong hồ sơ; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Lợi trình bày: Vào năm 2014 ông Hùng có thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất số 488, 583, tổng diện tích khoản 5.000m^2, cùng tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An cho ông Lợi nhưng Lợi nhờ bà Vàng là con gái ruột đứng tên. Trong quá trình ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Hùng đã giao toàn bộ giấy tờ quyền sử dụng đất để sang tên cho bà Vàng có sai sót, nhầm lẫn, đã chuyển nhượng luôn cả thửa đất số 884 diện tích 1.844m^2 tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An nhưng trên thực tế thửa 884 các bên không có thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau và từ trước đến nay ông Hùng vẫn là người canh tác sử dụng thửa 884, bà Vàng, ông Lợi không biết thửa đất đó ở vị trí nào và cũng không có sử dụng đất. Khi bà Vàng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Oanh cũng không biết có sự nhầm lẫn nên chuyển toàn bộ phần đất đã nhận chuyển nhượng từ ông Hùng trước đây sang tên qua bà Oanh trong đó có cả thửa 884 diện tích 1.844m^2 tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An. Đến khi ông Hùng phát hiện ra sự nhầm lẫn nêu trên thì bà Oanh cũng đồng ý trả lại cho ông Hùng nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lúc này bà Oanh đang thế chấp ngân hàng nên có thỏa thuận khi nào bà Oanh lấy giấy ra sẽ làm thủ tục giấy tờ lại. Nay bà Oanh yêu cầu ông Hùng giao trả thửa đất thửa 884 diện tích 1.844m^2 tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An thì ông không đồng ý và xác định việc chuyển nhượng thửa đất này là có sự nhầm lẫn, ông Hùng không có chuyển nhượng thửa đất này cho bà Vàng nên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hùng hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn Hùng với bà Lê Thị Vàng được Phòng công chứng Bùi Thị Đào chứng thực ngày 07/4/2014 và tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị

Vàng với bà Lê KO được Ủy ban nhân dân xã Bình Hiệp được chứng thực ngày 23/10/2017 đối với thửa đất 884 diện tích 1.844m^2 tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An.

Ngân hàng Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Long An do ông Nguyễn Thái Phong đại diện theo ủy quyền có ý kiến trình bày tại văn bản 003-21/VCB.LA-KT ngày 02/4/2021 như sau: Ngày 11/12/2017 bà Lê KO có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0109/NHN-KT/TC17 đối với các thửa đất thửa đất số 488, 583 trong đó có thửa 884 diện tích 1.844m^2 tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An để đảm bảo số tiền vay là 100.000.000đ theo hợp đồng vay từng lần trung dài hạn số 0334/KT/17CD ngày 12/12/2017 thời hạn vay là 60 tháng; Việc đăng ký thế chấp thực hiện theo quy định của pháp luật. Trong vụ án này, tranh chấp giữa bà Oanh với ông Hùng về việc đòi quyền sử dụng đất và có phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 884, diện tích 1.844m^2 tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An thì Ngân hàng Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Long An không có ý kiến và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Phòng công chứng số 03 có ý kiến trình bày trong hồ sơ: Việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hùng với bà Vàng là đúng theo quy định của pháp luật nên không đồng ý yêu cầu phản tố của ông Hùng.

Ủy ban nhân dân xã Bình hiệp ý kiến trình bày trong hồ sơ: Thửa đất số 884, diện tích 1.844m^2, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An hiện do bà Oanh đưng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng người trực tiếp canh tác sử dụng từ trước đến nay là ông Hùng. Ủy ban đề nghị xem xét theo quy định của pháp luật.

Bà Võ Thị Hoa thống nhất theo ý kiến của ông Hùng không bổ sung gì thêm.

Bà Lê Thị Vàng thống nhất theo ý kiến của ông Hùng và ông Lợi không bổ sung gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Kiến Tường tham gia phiên tòa trình bày quan điểm;

Về mặt hình thức: Từ giai đoạn thụ lý đến khi xét xử, Tòa án chấp hành đúng quy định của Luật tố tụng dân sự, vụ án được đưa ra xét xử đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, Thẩm phán thực hiện đúng nhiệm vụ, xác định đúng tư cách của bên tham gia tố tụng, đảm bảo các bên tham gia tố tụng được quyền tranh tụng tại tòa.

Về mặt nội dung như sau:

Đối chiếu với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan xác định: Năm 2014, ông Hùng và bà Vàng có thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau phần đất diện tích khoản 5.000m^2 gồm thửa đất số 488, 583 tờ bản đồ số 8, tọa lạc xã Bình Hiệp, thị xã KT, LA nhưng khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất thì có sự nhầm lẫn, ông Hùng đã chuyển nhượng luôn cả thửa 884 diện tích 1.844m^2 tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Hiệp, thị xã KT, LA cho bà Vàng. Thực tế, giữa ông Hùng với bà Vàng không có thỏa thuận chuyển nhượng thửa 884 và từ trước đến nay ông Hùng là người canh tác sử dụng thửa đất này. Việc chuyển nhượng đất giữa ông Hùng với bà Vàng cũng đã giao nhận đất xong và không có giao nhận thửa 884 và chuyển nhượng giữa bà Vàng với bà Oanh cũng không có giao nhận thửa 884. Như vậy, có thể khẳng định rằng thửa đất 884 bà Oanh đang đứng tên quyền sử dụng đất là có sự nhầm lẫn từ khi ông Hùng chuyển nhượng cho bà Vàng và sau đó bà Vàng tiếp tục chuyển nhượng cho bà Oanh nhưng vẫn không biết thửa đất 884 là nằm ngoài phần đất thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau. Do đó, bà Oanh khởi kiện yêu cầu ông Hùng giao trả thửa 884 diện tích 1.844m^2 tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An là không có căn cứ; Ngược lại, ông Hùng có phản tố yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn Hùng với bà Lê Thị Vàng được Phòng công chứng số 03 công chứng ngày 07/4/2014 và tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Vàng với bà Lê KO được Ủy ban nhân dân xã Bình Hiệp được chứng thực ngày 23/10/2017 đối với thửa đất 884 diện tích 1.844m^2 tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An là có căn cứ theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự và Điều 188 Luật đất đai nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa, các đương sự giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố, không có ý kiến bổ sung gì thêm.

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:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bà Oanh khởi kiện yêu cầu ông Hùng giao trả thửa đất số 884, diện tích 1.844m^2, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An nên được xác định là tranh chấp "đòi tài sản là quyền sử dụng đất" và ông Hùng phản tố yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hùng với bà Vàng và giữa bà Vàng với bà Oanh đối với thửa đất trên nên được xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp "giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự" theo quy định tại khoản 3, 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Các bên tranh chấp thửa đất số 884, diện tích 1.844m^2, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An nên xác định Tòa án nhân dân thị xã KT, LA thụ lý vụ án là đúng quy định về thẩm quyền theo quy định tại Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc giải quyết vắng mặt: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Phòng công chứng số 03,Ủy ban nhân dân xã Bình Hiệp, Ngân hàng

TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Long An, ông Thượng, ông Giang tất cả đều có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt theo đúng quy định tại Điều 227, Điều 228 và Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.4] Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thực hiện các thủ tục mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải. Các đương sự đều thống nhất các chứng cứ của vụ án đã được giao nộp đầy đủ và được công khai đúng thủ tục. Qua hòa giải các đương sự không thống nhất được nội dung vụ án nên cuộc hòa giải không thành, vụ án được đưa ra xét xử là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/4/2014 của Phòng Công chứng số 3 được ký kết giữa ông Hùng, bà Hoa với bà Vàng đối với thửa đất 884 diện tích 1.844m^2 tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An. Xét về mặt hình thức Hợp đồng được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có công chứng đúng theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên căn cứ vào bên nhận chuyển nhượng là bà Vàng với bên chuyển nhượng là ông Hùng đều thừa nhận có sự nhầm lẫn, chỉ thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất số 583, 884 không chuyển nhượng thửa 884; Căn cứ vào biên bản xác minh ngày 18/8/2020 của Ủy ban nhân dân xã Bình Hiệp và ý kiến của Ủy ban nhân dân xã Bình Hiệp cùng lời trình bày của ông Hùng, bà Vàng, ông Lợi và bà Oanh cũng thừa nhận từ trước đến nay, ông Hùng là người trực tiếp canh tác sử dụng, bà Vàng và bà Oanh từ khi nhận chuyển nhượng đến nay không canh tác, sử dụng thửa đất 884. Các bên khi chuyển nhượng cho nhau không đo đạc và khi giao nhận nhận đất chỉ giao nhận hai thửa số 488, 583 tờ bản đồ số 8, tọa lạc xã Bình Hiệp, thị xã KT, LA. Do đó, đủ cơ sở xác định các bên xác lập hợp đồng đối với thửa đất 884 là do nhầm lẫn nên yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/4/2014 giữa ông Hùng, bà Hoa với bà Vàng đối với thửa đất số 884, diện tích 1.844m^2, tờ bản đồ số 8, tọa lạc xã Bình Hiệp, thị xã KT, LA là đúng quy định tại Điều 126 Bộ luật dân sự 2015 và Điều 131 Bộ luật dân sự 2005.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/10/2017 của Ủy ban nhân dân xã Bình Hiệp được ký kết giữa bà Vàng, ông Giang với bà Oanh đối với thửa đất 884, diện tích 1.844m^2, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An. Xét về mặt hình thức Hợp đồng được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có công chứng đúng theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, xét về nội dung tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất mặc dù bà Vàng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất nhưng tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/4/2014 của Phòng Công chứng số 3 được ký kết giữa ông Hùng, bà Hoa với bà Vàng đã vô hiệu một phần do bị nhầm lẫn. Nên việc bà Vàng chuyển nhượng tiếp thửa đất trên cho bà Oanh là vi phạm. Thời điểm này bà Vàng là người không có quyền định đoạt đối với tài sản đang được giao dịch là thửa đất 884, diện tích 1.844m^2, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình

Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An. Mặt khác, tại thời điểm bà Oanh nhận chuyển nhượng chỉ thực hiện trên giấy tờ mà không đo đạc, khi giao nhận đất chỉ giao nhận hai thửa số 488, 583 tờ bản đồ số 8, tọa lạc xã Bình Hiệp, thị xã KT, LA, không có giao nhận thửa đất 884, diện tích 1.844m^2, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An. Do đó, không đủ căn cứ xác định bà Oanh là người người thứ 3 ngay tình. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Vàng với bà Oanh được thực hiện ngày 23/10/2017 bị vô hiệu một phần đối với thửa đất 884, diện tích 1.844m^2, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An là phù hợp theo quy định của pháp luật.

[2.3] Đối với hợp đồng thế chấp số 0109/NHNT-KT/TC17 ngày 11/12/2017, bà Oanh đã thế chấp phần tài sản tranh chấp trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Long An. Do các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét là phù hợp với quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự. Sau này các đương sự được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[2.4] Về vấn đề giải quyết hậu của hợp đồng căn cứ vào biên bản lấy lời khai và biên bản hòa giải ngày 17/3/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường và tại phiên tòa bà Oanh không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng trong trường hợp hợp đồng bị vô hiệu mà chỉ yêu cầu ông Hùng giao trả thửa đất 884, diện tích 1.844m^2, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An. Do đó Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phù hợp với quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự. Sau này có tranh chấp về hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì các đương sự được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[2.5] Đối với yêu khởi kiện của bà Oanh về việc đòi quyền sử dụng đất đối với thửa 884, diện tích 1.844m^2, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An có thể khẳng định rằng thửa đất 884, diện tích 1.844m^2, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An bà Oanh đang đứng tên quyền sử dụng đất là có sự nhầm lẫn từ khi ông Hùng, bà Hoa chuyển nhượng cho bà Vàng và sau đó bà Vàng tiếp tục chuyển nhượng cho bà Oanh nhưng vẫn không biết thửa đất 884 là nằm ngoài phần đất thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau. Do đó, bà Oanh khởi kiện yêu cầu ông Hùng giao trả thửa 884 diện tích 1.844m^2 tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An là không có căn cứ.

[2.6] Từ những phân tích trên; Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của bà Oanh đối với ông Hùng là không có căn cứ chấp nhận. Đối với yêu cầu phản tố của ông Hùng là có căn cứ nên được chấp nhận.

[2.7] Đối với chi phí lệ phí tố tụng tổng số tiền là 7.213.000đ do yêu cầu khởi kiện của phía bà Oanh không được chấp nhận nên buộc bà Oanh phải chịu. Bà Oanh đã nộp xong.

[2.8] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà Oanh không được chấp nhận, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Hùng nên Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBNTQH14 về án phí, lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội nên bà Oanh phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 39, Điều 227, Điều 228 và Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBNTQH14 về án phí, lệ phí Tòa án 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;

Áp dụng Điều 500; Điều 166, Điều 126, Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 và Điều 131, 138 Bộ luật dân sự 2005; Điều 188 Luật đất đai;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê KO đối với ông Ngô Văn Hùng về việc "Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất" đối với thửa đất số 884, diện tích 1.844m^2 tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ngô Văn Hùng về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 884, diện tích 1.844m^2 tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An cụ thể như sau:

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn Hùng, bà Võ Thị Hoa với bà Lê Thị Vàng đối với thửa đất số 884, diện tích 1.844m^2 tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An được Phòng công chứng số 03 công chứng ngày 07/4/2014; Số công chứng: 1104, Quyển số: 01TP/CC-SCC/HĐGD.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Vàng với bà Lê KO đối với thửa đất số 884, diện tích 1.844m^2 tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An được Ủy ban nhân dân xã Bình Hiệp chứng thực ngày 23/10/2017; Số chứng thực: 126, Quyển số: 01SCT/HĐGD.

3. Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ 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 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 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

4. Buộc bà Lê KO chịu số tiền chi phí tố tụng là 7.213.000đ; Bà Oanh đã nộp xong.

5. Về án phí: Buộc bà Lê KO chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu đòi tài sản là quyền sử dụng đất không được chấp nhận và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) về yêu cầu phản tố hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn được chấp nhận. Tổng cộng bà Oanh phải chị số tiền án phí là 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn

đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009396 ngày 05/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường; Bà Lê KO còn phải tiếp tục nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) sung ngân sách nhà nước.

6. Án xử công khai sơ thẩm các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND thị xã Kiến Tường;
- Chi cục THADS Tx.Kiến Tường;
- TAND tỉnh Long An;
- Lưu án văn;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Vũ Khanh

Thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Vũ Khanh