TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN NINH KIỀU** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 129/2022/DS-ST
Ngày: 29/7/2022
V/v: "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, Tranh chấp yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lai Ngọc Trí**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Phan Công Ny**

2. Ông **Nguyễn Tấn Triều**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thùy My** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Bích Trâm** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số:167/2021/TLST-DS ngày 19 tháng 4 năm 2021 về *"Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, Tranh chấp yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 474/2022/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

** Nguyên đơn*: Ông **Nguyễn Trung T**, sinh năm 1986

Địa chỉ: Số …, khu dân cư …, khu vực …, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền bà **Mai Thị Ngọc O**, sinh năm 1994 – Văn bản ủy quyền ngày 17/3/2021.

Địa chỉ: Số …, …, phường Thới Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. *(có mặt)*

** Bị đơn:* Bà **Hà Ngọc T**, sinh năm 1981 *(có yêu cầu giải quyết vắng mặt)*

Địa chỉ: Số…, đường …, phường Tân An, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

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

- Ông **Hà D**, sinh năm 1940 (chết ngày 26/12/2021)

Địa chỉ: Số…, …, phường An Cư, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Hà D: Bà Hà Ngọc TT và bà Hà Ngọc H.

- Bà **Phạm Thị Ngọc H**, sinh năm 1981 *(vắng mặt)*

Địa chỉ: Số …, đường …, phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Ông **Dương Tuấn A**, sinh năm 1978 *(vắng mặt)*

Địa chỉ: Số …, khu vực …, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

- **Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ** *(có yêu cầu giải quyết vắng mặt)*

Địa chỉ: Số …, đường …, phường An Phú, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- **Văn phòng công chứng Ngô Hồng T** *(có yêu cầu giải quyết vắng mặt)*

Địa chỉ: …, đường …, khu vực …, khu dân cư …, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền ông **Bùi Văn Đ** - Văn bản ủy quyền ngày 07/5/2022.

Địa chỉ: …, đường …, khu vực …, khu dân cư …, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

- **Văn phòng công chứng Cửu L***(có yêu cầu giải quyết vắng mặt)*

Địa chỉ: Số …, đường …, phường …, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- **Văn phòng công chứng Trương Văn T***(vắng mặt)*

Địa chỉ: Tổ …, khu vực …, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

- Ông **Lê Hoàng P**, sinh năm 1978 *(có mặt)*

- Bà **Hà Ngọc H,** sinh năm 1982 *(có mặt)*

- **Hà Gia K**, sinh ngày 04/8/2010

- **Lê Hoàng P**, sinh ngày 20/10/2017

Người đại diện theo pháp luật của cháu K và cháu P gồm: ông Lê Hoàng P và bà Hà Ngọc H.

- **Nguyễn Lê Q** *(vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Số …, đường …, phường An Cư, quận Ninh Kiều, thành phố

Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Mai Thị Ngọc O trình bày và yêu cầu: Ngày 25/9/2020 ông Nguyễn Trung T và bà Hà Ngọc T có ký hợp đồng thuê nhà đối với căn nhà tọa lạc tại địa chỉ số …,đường …, Phường An Cư, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ với thời hạn cho thuê là 06 tháng và giá thuê là 3.000.000 đồng/tháng. Tuy nhiên từ thời điểm thuê phía bà T không thanh toán tiền thuê nhà cho ông Nguyễn Trung T, mặc dù ông T đã nhiều lần nhắc nhở. Vì vậy ông Nguyễn Trung T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy hợp đồng thuê nhà ngày 25/09/2020, đối với căn nhà tọa lạc tại số …đường …, Phường An Cư, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 706480, số vào sổ cấp GCN: CH00665 cấp ngày 7/7/2011 bởi UBND Quận Ninh Kiều, Tp Cần Thơ, chỉnh lý sau cùng ngày 10/9/2019 (thửa đất số 145, tờ bản đồ số 12).

2. Buộc bà Hà Ngọc T thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 25/9/2020 đến ngày 01/3/2021 tạm tính là 12.000.000 đồng.

3. Buộc bà Hà Ngọc T và những người ở trên phần đất dọn đi giao trả lại căn nhà cho nguyên đơn.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Ngọc H trình bày:***

Nguồn gốc căn nhà trước đây là của cha mẹ bà là ông Hà D và bà Nguyễn Thị Lai nhận chuyển nhượng từ năm 2008 sinh sống cho đến nay. Từ trước đến nay cha mẹ bà không có chuyển nhượng cho ai, việc chuyển nhượng là do bà Hà Ngọc T tự ý thực hiện toàn bộ. Vì vậy, bà yêu cầu tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 634/2019/HĐCN ngày 28/02/2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng Cửu Lgiữa ông Hà D, bà Nguyễn Thị Lai với bà Phạm Thị Ngọc H;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 4869/2019/HĐCN ngày 06/08/2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trương Văn Tgiữa bà Phạm Thị Ngọc H và ông Dương Tuấn A;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 3889, quyển số 01/2020/TP/SCC-HĐGD được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Hồng T ngày 25/09/2020 giữa ông Dương Tuấn A, bà Lê Thị Bé Sáu và ông Nguyễn Trung T;

- Hủy mục chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Ngọc H CMND số 077181000003 địa chỉ: Số …, đường …, phường Cái Khế quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, theo hồ sơ số: 1763 – Tổng diện tích: 23,4m^2 (ODT); DTXD: 23,18m^2; DTSD: 23,18m^2 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều điều chỉnh ngày 19/03/2019 tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 706480, số vào sổ cấp GCN: CH 00665 do UBND quận Ninh Kiều cấp ngày 04/07/2011.

- Hủy mục chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Dương Tuấn A CCCD số 092078002066 địa chỉ …, khu vực ..., phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ, theo hồ sơ số: 8970 – Tổng diện tích: 23,4m^2 (ODT); DTXD: 23,18m^2; DTSD: 23,18m^2, do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều điều chỉnh ngày 10/09/2019 tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 706480, số vào sổ cấp GCN: CH 00665 do UBND quận Ninh Kiều cấp ngày 04/07/2011.

- Hủy mục chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung T CCCD số 095086000124 địa chỉ: Số …, Khu dân cư …, khu vực …, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, theo hồ sơ số: 8252 – Tổng diện tích: 23,4m^2 (ODT); DTXD: 23,18m^2; DTSD: 23,18m^2, do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều điều chỉnh ngày 23/11/2020 tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 706480, số vào sổ cấp GCN: CH 00665 do UBND quận Ninh Kiều cấp ngày 04/07/2011.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng P trình bày:*** Ông ở trên phần đất này từ năm 2008 đến nay, việc chuyển nhượng ông hoàn toàn không biết. Ông thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu của bà Hà Ngọc H.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều***: Tại bản tự khai ngày 04/5/2022 ông Nguyễn Văn Sơn trình bày: Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều xác nhận thay đổi trên trang 4 Giấy chứng nhận cho bà Phạm Thị Ngọc H, ông Dương Tuấn A và ông Nguyễn Trung T đủ điều kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013. Thành phần hồ sơ tực hiện theo khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Trình tự thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ. Xác nhận chỉnh lý trang 04 thực hiện theo khoản 1 Điều 17, Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Vì vậy,

việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy nội dung chỉnh lý trên trang 04 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều giữa ông Hà D, bà Nguyễn Thị Lai với bà Phạm Thị Ngọc H; giữa bà Phạm Thị Ngọc H với ông Dương Tuấn A; giữa ông Dương Tuấn A với ông Nguyễn Trung T đối với phần đất tọa lạc tại số …, đường …, phường An Cư, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa:

**** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Mai Thị Ngọc O trình bày*:**

- Rút lại yêu cầu bà Hà Ngọc T thanh toán 12.000.000 đồng tiền thuê nhà từ ngày 25/9/2020 đến ngày 01/3/2021.

- Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thuê nhà ngày 25/09/2020, đối với căn nhà tọa lạc tại số …,đường …, Phường An Cư, quận Ninh Kiều, Tp Cần Thơ và buộc bà Hà Ngọc T cùng những người đang ở trên phần đất dọn đi giao trả lại căn nhà cho nguyên đơn. Nguyên đơn tự nguyện cho lưu cư 02 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà Hà Ngọc H vì ông T ký hợp đồng chuyển nhượng dựa trên cơ sở kế thừa các hợp đồng trước đó mà các hợp đồng trước đó đều đúng theo quy định pháp luật.

****Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Ngọc H trình bày:***

Vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng, yêu cầu hủy phần chỉnh lý chủ sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 706480, số vào số cấp GCN: CH 00665 do UBND quận Ninh Kiều cấp ngày 04/07/2011, đồng thời yêu cầu được nhận lại nhà để ở ổn định.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng P trình bày:*** Thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà H.

**** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:***

- Về tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án tuân theo pháp luật; những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình. Việc thụ lý vụ án của Tòa án là đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp. Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng các quy định từ Điều 93 đến Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, vụ án chưa đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về giải quyết vụ án: Từ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và qua tranh

luận tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Lê Hoàng P, bà Hà Ngọc H, Hà Gia K, Lê Hoàng P và Nguyễn Lê Q có nghĩa vụ di dời đi trả lại căn nhà và đất tọa lạc tại số …, đường …, phường An Cư, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn ông Nguyễn Trung T.

+ Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn cho ông Lê Hoàng P, bà Hà Ngọc H, Hà Gia K, Lê Hoàng P và Nguyễn Lê Q lưu cư tại nhà số …, đường …, phường An Cư, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

+ Đình chỉ yêu cầu buộc bà Hà Ngọc T thanh toán 12.000.000 đồng tiền thuê nhà.

+ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hà Ngọc H về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 634/2019/HĐCN ngày 28/02/2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng Cửu Lgiữa ông Hà D, bà Nguyễn Thị Lai với bà Phạm Thị Ngọc H; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 4869/2019/HĐCN ngày 06/08/2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trương Văn Tgiữa bà Phạm Thị Ngọc H và ông Dương Tuấn A; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 3889, quyền số 01/2020/TP/SCC-HĐGD được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Hồng T ngày 25/09/2020 giữa ông Dương Tuấn A, bà Lê Thị Bé Sáu và ông Nguyễn Trung T.

Không chấp nhận yêu cầu hủy phần chỉnh lý biến động chuyển nhượng đối với bà Phạm Thị Ngọc H CMND số 077181000003 địa chỉ: Số …, đường …, phường Cái Khế quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, theo hồ sơ số: 1763 - Tổng diện tích: 23,4m^2 (ODT); DTXD: 23,18m^2; DTSD: 23,18m^2 ngày 19/03/2019; Chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Dương Tuấn A CCCD số 092078002066 địa chỉ …, khu vực …, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ, theo hồ sơ số: 8970 – Tổng diện tích: 23,4m^2 (ODT); DTXD: 23,18m^2; DTSD: 23,18m^2 ngày 10/09/2019; Chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung T CCCD số 095086000124 địa chỉ: Số …, Khu dân cư …, khu vực …, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, theo hồ sơ số: 8252 – Tổng diện tích: 23,4m^2 (ODT); DTXD: 23,18m^2; DTSD: 23,18m^2 ngày 23/11/2020. Các chỉnh lý biến động do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều điều chỉnh tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 706480, số vào sổ cấp GCN: CH

00665 do UBND quận Ninh Kiều cấp ngày 04/07/2011.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn ông Nguyễn Trung T khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bị đơn bà Hà Ngọc T cùng với những người đang ở trên phần đất dọn đi nơi khác, giao trả nhà và đất tại số …, đường …, phường An Cư, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Ngọc H có yêu cầu độc lập bà Hà Ngọc H yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng và hủy phần chỉnh lý sang tên cho bà Phạm Thị Ngọc H, cho ông Dương Tuấn A, cho ông Nguyễn Trung T tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 706480, số vào số cấp GCN: CH 00665 do UBND quận Ninh Kiều cấp ngày 04/07/2011.

Quan hệ pháp luật được xác định là *Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản; Tranh chấp yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, tài sản gắn liền với đất* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn bà Hà Ngọc T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, Văn phòng Công chứng Trương Văn T, Văn phòng Công chứng Cửu L, Văn phòng Công chứng Ngô Hồng T có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định tiếp tục tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Hà Ngọc H yêu cầu tuyên bố vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vì cho rằng đây là những hợp đồng giả tạo nhằm che giấu quan hệ cầm cố tài sản.

- Về hình thức hợp đồng: Các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 634/2019/HĐCN ngày 28/02/2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng Cửu L giữa ông Hà D, bà Nguyễn Thị Lai với bà Phạm Thị Ngọc H; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 4869/2019/HĐCN ngày 06/08/2019 được công chứng tại Văn phòng công

chứng Trương Văn Tgiữa bà Phạm Thị Ngọc H và ông Dương Tuấn A và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 3889, quyển số 01/2020/TP/SCC-HĐGD được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Hồng T ngày 25/09/2020 giữa ông Dương Tuấn A, bà Lê Thị Bé Sáu và ông Nguyễn Trung T là phù hợp với điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về nội dung của hợp đồng:

+ Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 634/2019/HĐCN ngày 28/02/2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng Cửu Lgiữa ông Hà D, bà Nguyễn Thị Lai với bà Phạm Thị Ngọc H. Xét tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì ông Dương và bà Lai đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo quy định tại Điều 19 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bên cạnh đó, tại thời điểm công chứng thì toàn bộ nhà và quyền sử dụng đất đều thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Lai, bà D và đã được Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 706480 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00665) ngày 04/7/2011 không tranh chấp với bất kỳ ai và không bị kê biên để đảm bảo thi hành án nên thỏa mãn các điều kiện theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng này là hoàn toàn hợp pháp.

Quá trình làm việc tại Tòa án bà Hà Ngọc T và bà Hà Ngọc H đều cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng này là những hợp đồng giả tạo nhằm che giấu quan hệ cầm cố tài sản tuy nhiên không đưa ra được chứng cứ nào để chứng minh. Vì vậy, yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng của bà H là không có cơ sở chấp nhận.

Hơn nữa, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà Phạm Thị Ngọc H đã thực hiện thủ tục chỉnh lý sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều đã cấp cho ông D, bà Lai được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý thay đổi tên người sử dụng ngày 19/3/2019. Sau đó, bà H chuyển nhượng sang cho ông Dương Tuấn A và đã thực hiện thủ tục chỉnh lý sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/9/2019. Ông Tuấn A chuyển nhượng sang cho ông Nguyễn Trung T và đã thực hiện thủ tục chỉnh lý sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/11/2020. Đối cH với quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên hoàn toàn phù hợp và đã tuân thủ đúng quy định pháp luật. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà Hà Ngọc H là không có cơ sở để chấp nhận.

[3.2] Xét yêu cầu hủy các phần chỉnh lý biến động chủ sở hữu do Chi nhánh

văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều điều chỉnh tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 706480, số vào sổ cấp GCN: CH 00665 do UBND quận Ninh Kiều cấp ngày 04/07/2011 cho bà Phạm Thị Ngọc H, ông Dương Tuấn A và ông Nguyễn Trung T.

Nhận thấy, việc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều xác nhận thay đổi trên trang 4 Giấy chứng nhận cho bà Phạm Thị Ngọc H, ông Dương Tuấn A và ông Nguyễn Trung T trên cơ sở các hợp đồng đã có hiệu lực pháp luật và đủ điều kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013. Xác nhận chỉnh lý trang 04 thực hiện đúng theo khoản 1 Điều 17, Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Vì vậy, việc yêu cầu hủy nội dung chỉnh lý trên trang 04 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều giữa ông Hà D, bà Nguyễn Thị Lai với bà Phạm Thị Ngọc H; giữa bà Phạm Thị Ngọc H với ông Dương Tuấn A; giữa ông Dương Tuấn A với ông Nguyễn Trung T đối với phần đất tọa lạc tại số…, đường …, phường An Cư, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ là không có cơ sở chấp nhận.

[3.3] Xét yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà ngày 25/09/2020; yêu cầu buộc bà T thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 25/9/2020 đến ngày 01/3/2021 tạm tính là 12.000.000 đồng và yêu cầu buộc bà T và bà Hà Ngọc H và những người ở trên phần đất dọn đi giao trả lại căn nhà cho nguyên đơn.

Xét về hình thức của hợp đồng: Mặc dù hợp đồng thuê nhà ở không có công chứng, tuy nhiên căn cứ vào khoản 2 Điều 122 Luật nhà ở năm 2014 thì hợp đồng thuê nhà ở của các bên phù hợp với quy định pháp luật.

Xét về nội dung của hợp đồng:

Tại thời điểm ký hợp đồng thuê nhà ông T chưa tiến hành thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa có đầu đủ tư cách pháp lý của chủ sử dụng và chủ sở hữu theo quy định. Vì vậy, hợp đồng thuê nhà không phát sinh hiệu lực pháp lý giữa các bên. Đồng thời, hiện tại thời gian thuê của hợp đồng cũng đã hết vào ngày 26/3/2021 nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Nguyên đơn rút lại yêu cầu bị đơn trả tiền thuê nhà 12.000.000 đồng. Xét đây là sự tự nguyện của đương sự và không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do nguyên đơn có nhu cầu lấy lại nhà cho thuê nên những người đang ở trên phần đất và nhà cho thuê gồm: ông Lê Hoàng P, bà Hà Ngọc H, Hà Gia K, Lê Hoàng P và Nguyễn Lê Q phải có nghĩa vụ di dời đi đi nơi khác trả lại nhà cho nguyên đơn.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn cho ông Lê Hoàng P, bà Hà Ngọc H, Hà Gia K, Lê Hoàng P và Nguyễn Lê Q lưu cư tại nhà số …, đường …, phường An Cư, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1, 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2017/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Ngọc H phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng.

[5] Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Xét đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;
- Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;
- Điều 472, 473, 474, 481, 482 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 117, 118, 121 Luật Nhà ở năm 2014;
- Khoản 1, 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trung T.

- Buộc ông Lê Hoàng P, bà Hà Ngọc H, Hà Gia K, Lê Hoàng P và Nguyễn Lê Q có nghĩa vụ di dời trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số …, đường …, phường An Cư, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn ông Nguyễn Trung T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 706480, số vào sổ cấp GCN: CH 00665 do UBND quận Ninh Kiều cấp ngày 04/07/2011 chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Trung T ngày 23/11/2020.

+ Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn cho ông Lê Hoàng P, bà Hà Ngọc H, Hà Gia K, Lê Hoàng P và Nguyễn Lê Q lưu cư tại nhà số …, đường …, phường An Cư, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu buộc bà Hà Ngọc T thanh toán 12.000.000 đồng tiền thuê nhà.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hà Ngọc H về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 634/2019/HĐCN ngày 28/02/2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng Cửu Lgiữa ông Hà D, bà Nguyễn Thị Lai với bà Phạm Thị Ngọc H; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 4869/2019/HĐCN ngày 06/08/2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trương Văn Tgiữa bà Phạm Thị Ngọc H và ông Dương Tuấn A; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 3889, quyển số 01/2020/TP/SCC-HĐGD được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Hồng T ngày 25/09/2020 giữa ông Dương Tuấn A, bà Lê Thị Bé Sáu và ông Nguyễn Trung T.

Không chấp nhận yêu cầu hủy phần chỉnh lý biến động chuyển nhượng đối với bà Phạm Thị Ngọc H CMND số 077181000003 địa chỉ: Số …, đường… , phường Cái Khế quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, theo hồ sơ số: 1763 - Tổng diện tích: 23,4m^2 (ODT); DTXD: 23,18m^2; DTSD: 23,18m^2 ngày 19/03/2019; Chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Dương Tuấn A CCCD số 092078002066 địa chỉ …, khu vực …, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ, theo hồ sơ số: 8970 – Tổng diện tích: 23,4m^2 (ODT); DTXD: 23,18m^2; DTSD: 23,18m^2 ngày 10/09/2019; Chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung T CCCD số 095086000124 địa chỉ: Số …, Khu dân cư …, khu vực …, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, theo hồ sơ số: 8252 – Tổng diện tích: 23,4m^2 (ODT); DTXD: 23,18m^2; DTSD: 23,18m^2 ngày 23/11/2020. Các chỉnh lý biến động do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều điều chỉnh tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 706480, số vào sổ cấp GCN: CH 00665 do UBND quận Ninh Kiều cấp ngày 04/07/2011.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Ngọc H phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001863 ngày 29/3/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ bà H đã nộp xong. Nguyên đơn ông Nguyễn Trung T được nhận lại 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 003888 ngày 06/4/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều,

thành phố Cần Thơ.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết), để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

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, 7a, 7b 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:
- VKSND Q. Ninh Kiều;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lai Ngọc Trí