TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN Đ** TỈNH LONG AN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 24/2022/DS-ST
Ngày: 25-3-2022
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; hủy chỉnh lý biến động"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trần Hồng Sơn,

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Thị Đổi,

2. Ông Nguyễn Thanh Hoàng.

- Thư ký phiên toà: Bà Đặng Thị Nga – Thư ký Toà án nhân dân huyện Đ .

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ , tỉnh Long An *tham gia phiên tòa:* Ông Đặng Văn Quý – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 573/2020/TLST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2020 và vụ án dân sự thụ lý số 554/2020/TLST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2020 và Quyết định nhập vụ án số: 05/2021/QĐST-DS ngày 30 tháng 6 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy chỉnh lý biến động" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2022/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 24/2022/QĐST-DS ngày 18 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Nguyễn Thị Ngọc H , sinh năm 1988, địa chỉ: 239/52/7F đường BH, Phường 13, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo ủy quyền: Lê Văn Th , sinh năm 1974; địa chỉ: C707 Chung cư NL 2, Đường 54A, phường TT, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. (hợp đồng ủy quyền ngày 05/10/2020) (có mặt)

2. *Bị đơn:* Nguyễn Thị KH, sinh năm 1970 và Trương Minh B , sinh năm 1962; cùng địa chỉ: Ấp BT1, xã ĐHH, huyện Đ , tỉnh Long An. (ông B , bà KH có mặt)

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

3.1. Nguyễn Thị Kim P , sinh năm 1968, địa chỉ: 239/60 đường BH, Phường 13, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. (xin vắng mặt)

3.2. Nguyễn TH , sinh năm 1980, địa chỉ: 239/52/7F đường BH, Phường 13, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. (xin vắng mặt)

3.3. Nguyễn Thanh N , sinh năm 1982; (xin vắng mặt)

3.4. Phạm Thị BH, sinh năm 1990; (xin vắng mặt)

3.5. Nguyễn HB , sinh năm 1991; (xin vắng mặt)

3.6. Bùi Hồng T , sinh năm 1993; (xin vắng mặt)

3.7. Thạch TB, sinh năm 1991; (xin vắng mặt)

3.8. Nguyễn Thị X , sinh năm 1990. (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp BT 1, xã ĐHH, huyện Đ , tỉnh Long An.

3.9. Văn phòng Công chứng BL, người đại diện theo pháp luật: Dương TT , Trưởng Văn phòng. (xin vắng mặt)

3.10. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ , tỉnh Long An; địa chỉ: Ô 7, khu B, thị trấn HN, huyện Đ , tỉnh Long An. (xin vắng mặt)

3.11. Triệu TT , sinh năm 1953; địa chỉ: Ấp 1, xã TL, huyện Đ , tỉnh Long An. (có yêu cầu độc lập) (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 05 tháng 10 năm 2020 và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn ông Lê Văn Th trình bày như sau: Ngày 22 tháng 5 năm 2017, bà H và vợ chồng ông B , bà KH có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng BL chứng nhận, số công chứng 3202, quyển số 01-2017-TP/CC-SCC/HĐGD, thể hiện bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 125m^2, thuộc thửa số 794, tờ bản đồ 7, từ ông B , bà KH , giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng, chỉ nhận chuyển nhượng đất, không nhận chuyển quyền sở hữu nhà. Bà H đã giao 250.000.000 đồng cho bà KH , ông B . Bà H đã được cấp quyền sử dụng đất tại trang chỉnh lý biến động ngày 29/6/2017. Tuy nhiên, ông B , bà KH chưa giao đất cho bà H . Bà H đã giao 250.000.000 đồng cho bà KH , ông B , việc giao tiền không có ai làm chứng, chỉ có mặt bà H , bà KH và ông B , do bà H là cháu ruột của bà KH nên việc giao tiền không làm biên nhận. Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử đất hiện tại bà H đang giữ. Nhà đất bà KH , ông B đang quản lý và cho thuê nhà trọ. Bà H không chuyển nhượng đất cho ai, không có thế chấp cho cá nhân tổ chức để vay tiền. Nay, bà H yêu cầu vợ chồng ông B , bà KH tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng BL chứng nhận, số công chứng 3202, quyển số 01-2017-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2017 và giao đất diện tích 125m^2, thuộc thửa số 794, tờ bản đồ 7. Hai bên không thỏa thuận mua bán nhà, bà H chỉ nhận chuyển nhượng đất. Bà H không đồng ý yêu cầu phản tố của bà KH , ông B và yêu cầu độc lập của ông Tài. Nếu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H thì bà H với ông B , bà KH tự thỏa thuận đối với căn nhà. Nếu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thì bà H không yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn ông Trương Minh B , bà Nguyễn Thị KH trình bày như sau: Ngày 02/3/2017, ông B , có bán cho ông T thửa đất diện tích 125m^2 và nhà xây trên thửa

số 794, tờ bản đồ 7, với số tiền 760.000.000 đồng. Ngày 19/5/2017, tại Tòa án nhân dân huyện Đ , ông B và ông T ký biên bản hòa giải thành với nội dung: Ông B trả cho ông T 520.000.000 đồng (gồm 350.000.000 đồng tiền cọc và 170.000.000 đồng tiền phạt cọc). Do ông B có thiếu tiền của ông Triệu TT nên bà P là mẹ ruột của bà H , là chị ruột của bà KH , kêu vợ chồng ông bà ra phòng công chứng ký tên để bà P cho mượn tiền trả nợ cho ông T nhưng bà P không trả nợ cho ông T. Thực tế vợ chồng ông bà không có bán đất cho bà H và cũng không nhận của bà H 1 đồng nào. Vợ chồng ông bà đang quản lý sử dụng nhà và đất; có 4 phòng trọ cho thuê theo tháng gồm Nguyễn Thanh N ; Phạm Thị BH; Nguyễn HB ; Bùi Hồng T ; Thạch TB; Nguyễn Thị X , không có ký hợp đồng thuê, không chuyển nhượng nhà, đất cho ai. Nay, bà H yêu cầu vợ chồng ông bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đất diện tích 125m^2, thuộc thửa số 794, tờ bản đồ 7 thì ông bà không đồng ý, đồng thời yêu cầu phản tố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng BL chứng nhận, số công chứng 3202, quyển số 01-2017-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2017 và hủy trang chỉnh lý biến động ngày 29/6/2017 sang tên bà H .

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập theo đơn khởi kiện đề ngày 01 tháng 9 năm 2020, ngày 19 tháng 10 năm 2021; lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa ông T trình bày như sau: Ngày 02/3/2017, ông B có bán cho ông thửa đất diện tích 125m^2 và nhà xây trên thửa số 794, tờ bản đồ 7, với số tiền 760.000.000 đồng. Ngày 19/5/2017, tại Tòa án nhân dân huyện Đ , ông B và ông ký biên bản hòa giải thành với nội dung: Ông B trả cho ông 520.000.000 đồng (gồm 350.000.000 đồng tiền cọc và 170.000.000 đồng tiền phạt cọc). Trong quá thi hành án, ông phát hiện ông B , bà KH chuyển nhượng thửa số 794 cho bà H nên ông khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng BL chứng nhận, số công chứng 3202, quyển số 01-2017-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2017 và hủy chỉnh lý sang tên cho bà H ngày 29/6/2017. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H . Ông đồng ý yêu cầu phản tố của ông B , bà KH .

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Nguyễn Thanh N ; Phạm Thị BH; Nguyễn HB ; Bùi Hồng T ; Thạch TB; Nguyễn Thị X nêu: Ông bà có thuê nhà trọ theo tháng của vợ chồng ông Trương Minh B , bà Nguyễn Thị KH. Hai bên không có làm hợp đồng thuê nhà. Nay, bà Nguyễn Thị Ngọc H tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông B , bà KH thì ông bà không có yêu cầu gì, do bận công việc nên ông bà xin vắng phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Kim P nêu: Bà là mẹ của Nguyễn Thị Ngọc H . Bà hoàn toàn đồng ý với những ý kiến trình bày của con bà do ông Lê Văn Th đại diện, do bận đi làm, không thu xếp được thời gian tham gia vụ kiện nên xin vắng mặt ở cấp sơ thẩm và phúc thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn TH nêu: Ông là chồng của Nguyễn Thị Ngọc H . Ông hoàn toàn đồng ý với những ý kiến trình bày của vợ ông do ông Lê Văn Th đại diện, do bận đi làm, không thu xếp được thời gian tham

gia vụ kiện nên xin vắng mặt ở cấp sơ thẩm và phúc thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng BL nêu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3202, quyển số 01-2017-TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng chứng nhận ngày 22/5/2017 đối với quyền sử dụng 125m^2 đất ONT, thuộc thửa số 794, tờ bản đồ 7, tọa lạc tại Ấp BìT1 , xã ĐHH , huyện Đ , tỉnh Long An, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU525448, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01596 do UBND huyện Đ cấp ngày 29/10/2014 là hoàn toàn đúng theo trình tự và thủ tục pháp luật quy định. Thời điểm công chứng vợ chồng ông Trương Minh B không bị bất cứ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào ngăn chặn, cấm giao dịch chuyển dịch tài sản, còn việc họ có bản án có hiệu lực mà họ có nghĩa vụ phải thực hiện nhưng họ không thực hiện hay không thì Văn phòng công chứng cũng không biết. Vì vậy đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, đồng thời xin vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ , tỉnh Long An do ông Nguyễn Thành C đại diện trình bày tại Công văn số: 315/CCTHADS ngày 18/3/2022 với nội dung như sau: Tại biên bản hòa giải thành ngày 19/5/2017, ông B và ông T thỏa thuận chấm dứt việc chuyển nhượng nhà đất lập ngày 02/3/2017. Ông B có trách nhiệm thanh toán cho ông T số tiền 520.000.000 đồng. Đến ngày 22/5/2017, ông B xác lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 794, tờ bản đồ số 7 cho bà H và đến ngày 29/6/2017, bà H được cập nhật chỉnh lý sang tên. Việc chuyển nhượng này là không hợp pháp do thửa đất số 794, tờ bản đồ số 7 là tài sản được đề cập trong Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 113/2017/QĐST-DS ngày 29/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ , mặt khác việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này hoàn thành sau khi có quyết định thi hành án. Hơn nữa, số tiền chuyển nhượng ông B không sử dụng để thanh toán cho ông T, trong khi ông B không có tài sản nào khác. Do đó, Chi cục Thi hành án dân sự huyện đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo thi hành án cho ông Tài.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp phát biểu quan điểm như sau:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự có mặt đã chấp hành pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung: Tại thời điểm ông B xác lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 794, tờ bản đồ số 7 cho bà H , đây là tài sản duy nhất nhưng ông B không dùng tiền chuyển nhượng để thi hành án cho ông T là vi phạm khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H về việc yêu cầu vợ chồng ông Trương Minh B , bà Nguyễn

Thị KH tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng BL chứng nhận, số công chứng 3202, quyển số 01-2017-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2017 và giao đất diện tích 125m^2; chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Triệu TT và yêu cầu phản tố của ông Trương Minh B , bà Nguyễn Thị KH.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Qua yêu cầu khởi kiện của các đương sự, Tòa án xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy chỉnh lý biến động" căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ , tỉnh Long An theo thủ tục sơ thẩm.

[1.2]. Nguyễn Thanh N ; Phạm Thị BH; Nguyễn HB ; Bùi Hồng T ; Thạch TB; Nguyễn Thị X ; Nguyễn Thị Kim P ; Nguyễn TH ; Văn phòng công chứng BL và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ có đề nghị xin vắng mặt. Căn cứ Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

[1.3]. Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tống đạt thông báo thụ lý, đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ. Ông Th đại diện bà H ; ông T; ông B , bà KH có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải nên quyết định đưa vụ án ra xét xử.

[1.4]. Ông T và bị đơn ông B , bà KH có yêu cầu hủy chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H ngày 29/6/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ xác nhận nội dung biến động. Theo Công văn số: 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2]. *Về nội dung*:

[2.1]. Theo Biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nhận, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 22/02/2022, nguyên đơn bà H yêu cầu vợ chồng ông B , bà KH tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng BL chứng nhận, số công chứng 3202, quyển số 01-2017-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2017 và giao đất diện tích 125m^2, thuộc thửa số 794, tờ bản đồ 7. Bị đơn ông B , bà KH và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T có yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Minh B , bà Nguyễn Thị KH với Nguyễn Thị Ngọc H ngày 22/5/2017 và hủy chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H ngày 29/6/2017. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan còn lại không có yêu cầu độc lập. Căn cứ khoản 1 Điều 5, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chỉ xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu phản tố của bị

đơn và yêu cầu độc lập của ông T.

[2.2]. Tại phiên tòa, các đương sự không xuất trình, giao nộp thêm chứng cứ nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được công khai tại phiên họp về kiểm tra việc giao nhận, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 22/02/2022 và tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập để xét xử vụ án.

[2.3]. Về yêu cầu khởi kiện: Ông B , bà KH và Ông Th đại diện bà H đều thừa nhận ngày 22/5/2017, tại Văn phòng công chứng BL vợ chồng ông B , bà KH và bà H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 794, tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất: Ấp BT1 , xã ĐHH , huyện Đ , tỉnh Long An, diện tích 125m^2, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn. Nhà và đất hiện tại do ông B , bà KH đang quản lý sử dụng. Ông Triệu TT và ông B , bà KH đều thừa nhận ngày 02/3/2017, ông B có bán cho ông T 125m^2 đất và nhà xây trên thửa số 794, tờ bản đồ 7, với số tiền 760.000.000 đồng. Ngày 19/5/2017, ông B và ông T thỏa thuận: Ông B trả cho ông T 520.000.000 đồng (gồm 350.000.000 đồng tiền cọc và 170.000.000 đồng tiền phạt cọc).

Ông T cho rằng trong quá thi hành án, ông phát hiện ông B , bà KH chuyển nhượng thửa số 794 cho bà H nên ông khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng BL chứng nhận, số công chứng 3202, quyển số 01-2017-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2017 và hủy chỉnh lý sang tên cho bà H ngày 29/6/2017. Ông B , bà KH cho rằng do ông B có thiếu tiền của ông Triệu TT nên bà Nguyễn Thị Kim P là mẹ ruột của bà H , là chị ruột của bà KH , kêu vợ chồng ông B , bà KH ra phòng công chứng ký tên để bà P cho mượn tiền trả nợ cho ông T nhưng bà P không trả nợ cho ông Tài. Thực tế vợ chồng ông B , bà KH không có bán đất cho bà H và cũng không nhận của bà H 1 đồng nào. Ông Th đại diện bà H cho rằng bà H chỉ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông B , bà KH với giá 250.000.000 đồng. Bà H không nhận chuyển quyền sở hữu nhà, chỉ nhận chuyển quyền sử dụng đất. Bà H đã giao 250.000.000 đồng cho vợ chồng ông B , bà KH nhưng bà H không có chứng cứ chứng minh đã giao 250.000.000 đồng cho vợ chồng ông B , bà KH .

Mặt khác về giá trị đất chuyển nhượng không phù hợp với thực tế, cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2017 giữa ông B , bà KH và bà H đối với phần đất diện tích 125 m^2, thể hiện giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Theo giấy nhận cọc ngày 02/3/2017, ông B bán cho ông T với số tiền 760.000.000 đồng. Theo chứng thư thẩm định giá số: 182/04/06/2021/TĐG LA-BĐS ngày 04/6/2021 của Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức thì thửa đất có giá 1.850.000.000 đồng.

Từ những phân tích trên xét thấy việc ông B , bà KH và bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 794, tờ bản đồ số 7, nhưng bà H không có chứng cứ chứng minh đã giao 250.000.000 đồng cho vợ chồng ông B , bà KH và trên thực tế bà P cũng không cho ông B , bà KH mượn tiền để trả nợ cho ông Tài. Như vậy có cở sở xác định việc ông B , bà KH chuyển nhượng đất cho bà H là bị lừa dối. Thửa đất 794 là tài sản duy nhất của ông B , bà KH , trong khi ông B

đang có nghĩa vụ phải thi hành án cho ông Tài, với số tiền 520.000.000 đồng là vi phạm điều cấm của luật, là giả tạo, nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với ông Tài. Do đó căn cứ khoản 4 Điều 3; Điều 123; khoản 2 Điều 124; Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu vợ chồng ông B , bà KH tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng BL chứng nhận, số công chứng 3202, quyển số 01-2017-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2017 và giao đất diện tích 125m^2, thuộc thửa số 794, tờ bản đồ 7; chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T và yêu cầu phản tố của ông B , bà KH về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.4]. Ông T, ông B , bà KH yêu cầu hủy chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị Ngọc H , CMND số 024152339, thường trú tại: 239/52/7F đường BH , Phường 13, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, theo hồ sơ số: 7.2017.CN.43 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ ngày 29/6/2017 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 525448, thửa 794, tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất: Ấp BT1 , xã ĐHH , huyện Đ , tỉnh Long An. Hội đồng xét xử xét thấy, theo Công văn số: 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì việc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt cho nên không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H ngày 29/6/2017. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[2.5]. Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu: Ông Th đại diện bà H không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu trong vụ kiện này nên Hội đồng xét không xem xét.

[2.6]. Đối với những người thuê phòng trọ theo tháng, không làm hợp đồng, các đương sự không có tranh chấp nên Hội đồng xét không xem xét.

[3]. Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H ; chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Triệu TT và yêu cầu phản tố của ông Trương Minh B , bà Nguyễn Thị KH là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc bà H phải chịu chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 18.500.000 đồng, bà H đã nộp tạm ứng, đã chi phí xong. Bà H đã nộp đủ.

[5]. Về án phí: Ông T, ông B , bà KH không phải chịu án phí. Buộc bà H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết

số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 4 Điều 3; Điều 123; khoản 2 Điều 124; Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H về việc yêu cầu vợ chồng ông Trương Minh B , bà Nguyễn Thị KH tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng BL chứng nhận, số công chứng 3202, quyển số 01-2017-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2017 và giao đất diện tích 125m^2, thuộc thửa số 794, tờ bản đồ 7.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trương Minh B , bà Nguyễn Thị KH về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Minh B , bà Nguyễn Thị KH và bà Nguyễn Thị Ngọc H do Văn phòng công chứng BL chứng nhận, số công chứng 3202, quyển số 01-2017-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2017.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Triệu TT về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Minh B , bà Nguyễn Thị KH và bà Nguyễn Thị Ngọc H do Văn phòng công chứng BL chứng nhận, số công chứng 3202, quyển số 01-2017-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2017.

4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Minh B , bà Nguyễn Thị KH và bà Nguyễn Thị Ngọc H do Văn phòng công chứng BL chứng nhận, số công chứng 3202, quyển số 01-2017-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2017 là vô hiệu.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh và cấp quyền sử dụng đất đúng hiện trạng và diện tích đất thực tế sử dụng theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

5. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc bà H phải chịu chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 18.500.000 đồng, bà H đã nộp đủ.

6. Về án phí: Ông T; ông B , bà KH không phải chịu án phí; hoàn lại cho ông B , bà KH 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0007678, 0007677 cùng ngày 11/3/2021. Bà H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, sung ngân sách nhà nước, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0006511 ngày 08/10/2020 và 6.250.000 đồng theo biên lai số 0006510 ngày 08/10/2020; hoàn lại cho bà H 6.250.000 đồng.

7. Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, 7, và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đ ;
- Chi cục THADS huyện Đ ;
- Lưu HS, Lưu án văn.

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

Trần Hồng Sơn

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**