

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN TRỤ
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 57/2022/DS-ST

Ngày: 22-7-2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu
hủy chỉnh lý biến động trên giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN TRỤ, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Tiên Phương

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Mai Thị Bỉ

Bà Nguyễn Thị Kim Xuân

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Phước Mãi là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Phát – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 99/2021/TLST-DS, ngày 29 tháng 10 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 62/2022/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 6 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 42/2022/QĐST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Bà Hồ Thị N, sinh năm 1942;

Địa chỉ: KP B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị N là bà Phạm Thị L, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số 338 QL, Phường 6, Thành phố T, tỉnh Long An. (Theo các Văn bản ủy quyền ngày 01/3/2021) (Có mặt)

2/ Ông Trầm Ngọc A, sinh năm 1936 (Đã chết); Địa chỉ: KP B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông A là bà Hồ Thị N, sinh năm 1942 (vợ của ông A); Địa chỉ: KP B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

. (Vắng mặt)

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1970; Địa chỉ: TT, phường TT, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng NLA; Địa chỉ: KP B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.; Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Long A – Chức vụ: Trưởng văn phòng công chứng. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/4/2021, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 20/5/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Phạm Thị L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Hồ Thị N và người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trầm Ngọc A là bà Hồ Thị N thống nhất trình bày yêu cầu khởi kiện như sau: Ngày 04/7/2016, vợ chồng bà Hồ Thị N và ông Trầm Ngọc A với bà Nguyễn Thị Ngọc H có đến Văn phòng công chứng Nguyễn Long An công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) số công chứng số 1758/2016; Quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng ngày 04/7/2016 đối với thửa đất số 133, diện tích 3.876,4m², tờ bản đồ số 27, loại đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại ấp Bình Lợi (Nay là khu phố Bình Lợi), thị trấn Tân Trụ, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An. Ngày 07/7/2016, bà Nguyễn Thị Ngọc H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Trụ chỉnh lý biến động sang tên cho bà H trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 289329 của bà Hồ Thị N đứng tên được Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ cấp ngày 24/5/2012.

Ngày 20/4/2018, vợ chồng ông A và bà N với bà H thỏa thuận thống nhất ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) do Văn phòng công chứng Nguyễn Long An số công chứng 761/2018; Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 20/4/2018, với nội dung hai bên đồng ý hủy bỏ toàn bộ nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) số công chứng 1758/2016; Quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng ngày 04/7/2016.

Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H từ năm 2016 đến nay thì vợ chồng bà vẫn là người quản lý và trực tiếp cA tác trồng lúa trên thửa đất 133 nêu trên. Sau khi ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2018 thì bà H cũng đã đưa lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 289329 của bà Hồ Thị N đứng tên. Bản chất của việc chuyển nhượng thửa đất 133 chỉ là bà N và ông A có tình cảm với bà H, coi bà H như con nên mới tặng cho bằng hình thức chuyển nhượng, chứ thực tế không có việc giao nhận tiền. Sau khi tình cảm không còn thì bà H với bà N, ông A

mới tự nguyện hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Bà N và ông A không có đăng ký nhận con nuôi gì đối với bà H theo quy định của pháp luật, chỉ là tình cảm xem bà H như con nuôi. Để bảo đảm quyền lợi của bà N và ông A nên bà N, ông A khởi kiện ra Tòa án yêu cầu giải quyết các vấn đề sau:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị N và ông Trần Ngọc A với bà Nguyễn Thị Ngọc H đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ số 27, diện tích 3.876,4m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại thị trấn Tân Trụ, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An được Văn phòng công chứng Nguyễn Long An công chứng vào ngày 04/7/2016.

- Yêu cầu hủy chỉnh lý biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị Ngọc H trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 289329 ngày chỉnh lý là ngày 07/7/2016.

- Bà Hồ Thị N được quyền đến các cơ quan quản lý đất đai để chỉnh lý tên chủ sử dụng từ bà H sang cho bà N.

Trong suốt quá trình tố tụng, bị đơn là bà Nguyễn Thị Ngọc H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án thể hiện yêu cầu khởi kiện của bà N và ông A nhưng bà H không có yêu cầu phản tố, hay ý kiến phản đối gì về yêu cầu khởi kiện của bà N và ông A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Nguyễn Long An do ông Nguyễn Long An làm đại diện có văn bản trình bày như sau: Qua kiểm tra, Văn phòng công chứng Nguyễn Long An có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị N, ông Trần Ngọc A với bà Nguyễn Thị Ngọc H số công chứng 1758/2016; Quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng ngày 04/7/2016 và hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) do Văn phòng công chứng Nguyễn Long An số công chứng 761/2018; Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 20/4/2018. Việc công chứng là hoàn toàn đúng với quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét.

Vụ án đã được Tòa án tiến hành công khai chứng cứ theo quy định của pháp luật; không tiến hành hòa giải vụ án, do bị đơn luôn vắng mặt và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ quy định của pháp luật tố tụng dân sự và những người tham gia tố tụng trong vụ án 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: Căn cứ vào hồ sơ và các tài liệu, chứng cứ do đương sự, Tòa án thu thập, lời trình của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Hồ Thị N và ông Trầm Ngọc A khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị N và ông Trầm Ngọc A với bà Nguyễn Thị Ngọc H đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ số 27, diện tích 3.876,4m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại thị trấn Tân Trụ, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An được Văn phòng công chứng Nguyễn Long An công chứng vào ngày 04/7/2016 và yêu cầu hủy chỉnh lý biên động sang tên cho bà Nguyễn Thị Ngọc H trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 289329 ngày chỉnh lý là ngày 07/7/2016. Do hợp đồng nêu trên được thực hiện tại huyện Tân Trụ, tỉnh Long An. Do đó, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy chỉnh lý biên động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

[1.2] Quá trình giải quyết vụ án: Nguyên đơn là ông Trầm Ngọc A chết vào ngày 07/5/2022 theo Trích lục khai tử do Ủy ban nhân dân thị trấn Tân Trụ cấp ngày 10/7/2022. Tại phiếu đề nghị xác minh ngày 22/6/2022 của Tòa án xác minh về hàng thừa kế thứ nhất của ông Trầm Ngọc A thì công an thị trấn Tân Trụ xác minh ông A là chồng của bà Hồ Thị N làm chủ hộ. Trong hộ cũng không có con của ông A và bà N. Do đó, Tòa án xác định chỉ có bà N là vợ của ông A (có giấy chứng nhận kết hôn do Ủy ban nhân dân thị trấn Tân Trụ cấp ngày 10/5/2013) là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông A theo quy định tại Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Từ khi thụ lý vụ kiện, Tòa án tiến hành thủ tục niêm yết và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng như: Thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ nhưng bị đơn là bà Nguyễn Thị Ngọc H vắng mặt, không có ý kiến hay phản đối về yêu cầu khởi kiện của bà N và ông A. Sau khi tiến hành các thủ tục niêm yết công khai như: Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa, Tòa án cấp sơ thẩm đưa ra xét xử vụ án theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn là bà H đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Nguyễn Long An do ông Nguyễn Long An làm đại diện, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào quy định tại các Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn là bà H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Nguyễn Long An, bà Hồ Thị N là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trầm Ngọc A.

[1.3] Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn yêu cầu Tòa án không tiến hành hòa giải vụ án, nên Tòa án không tiến hành hòa giải vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 207 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.4] Về chứng cứ: Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không nộp tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa án. Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa liên quan đã giao nộp, chứng cứ do Tòa án thu thập để giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 96 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung của vụ án và yêu cầu của nguyên đơn:

[2.1] Bà N và ông A khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị N và ông Trần Ngọc A với bà Nguyễn Thị Ngọc H đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ số 27, 3.876,4m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại thị trấn Tân Trụ, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An được Văn phòng công chứng Nguyễn Long An công chứng vào ngày 04/7/2016 và yêu cầu hủy chỉnh lý biên động sang tên cho bà Nguyễn Thị Ngọc H trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 289329 ngày chỉnh lý là ngày 07/7/2016. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là nằm trong phạm vi pháp luật cho phép và không trái với quy định của pháp luật. Trong suốt quá trình tố tụng, bị đơn là bà H không nộp văn bản thể hiện ý kiến phản đối của mình đối với yêu cầu của người khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ do ông A và bà N cung cấp nên đây là tình tiết không phải chứng minh quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định, cụ thể: “Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”.

[2.2] Xét thấy, quá trình các bên chuyển nhượng thửa đất thửa đất số 133, mặc dù bà Nguyễn Thị Ngọc H đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Trụ chỉnh lý biên động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 07/7/2016 nhưng thực tế khi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất số 133 (không đo đạc thực tế diện tích thửa đất số 133) đang trA chấp thì do nguyên đơn vẫn sử dụng và đang cA tác trồng lúa nước từ trước đến nay Mặc khác, nguyên đơn xác định bị đơn đã giao trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 289329 đối với thửa đất 133 cho nguyên đơn tại thời điểm ngày 20/4/2018 (ngày ký hợp đồng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) cho đến nay. Căn cứ vào hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) do Văn phòng công chứng Nguyễn Long An số công chứng 761/2018; Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 20/4/2018, với nội dung “hai bên đồng ý hủy bỏ toàn bộ nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) số công chứng 1758/2016; Quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng ngày 04/7/2016”. Hợp đồng này được công chứng theo quy định tại Điều 5 của Luật công chứng nên có giá trị chứng cứ; nội dung trong hợp đồng là những tình tiết không cần phải chứng minh. Đây là sự tự nguyện của các bên khi

tham gia giao dịch dân sự không trái với quy định của pháp luật và đạo đức xã hội

[2.3] Từ những phân tích tại đoạn [2.1], [2.2], căn cứ vào Điều 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử thấy có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị N và ông Trầm Ngọc A với bà Nguyễn Thị Ngọc H đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ số 27, 3.876,4m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại thị trấn Tân Trụ, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An được Văn phòng công chứng Nguyễn Long An công chứng vào ngày 04/7/2016.

[2.4] Về giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng nêu trên theo quy định tại Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015: Do bị đơn luôn vắng mặt, không có ý kiến trình bày, Tòa án cũng không thể làm việc với bị đơn về các vấn đề liên quan đến hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng để cho bị đơn thực hiện quyền của mình trong giai đoạn tố tụng. Nguyên đơn lại xác định việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là thủ tục, thực tế không có giao nhận tiền. Do đó, nếu sau này các bên có trA chấp về số tiền trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) công chứng ngày 04/7/2016 giữa nguyên đơn và bị đơn thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

[2.5] Về yêu cầu hủy chỉnh lý biến động trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Trụ xác nhận nội dung biến động ngày 07/7/2016 chỉnh lý biến động sang cho bà Nguyễn Thị Ngọc H với thửa đất 133. Căn cứ vào Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị hủy bỏ, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hủy bỏ hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án”. Do đó, bà Bà Hồ Thị N có trách nhiệm liên hệ cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để đăng ký, kê khai, điều chỉnh biến động hoặc được cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ số 27, diện tích 3.876,4m² (không có đo đạc thực tế diện tích đất), loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại thị trấn Tân Trụ, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An theo quy định của pháp luật về đất đai. (Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 289329 đối với thửa đất 133 do bà Hồ Thị N đang giữ).

[3] Xét lời đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí đăng báo, đài là 3.000.000 đồng: bà N là người yêu cầu nên bà N phải chịu theo quy định tại Điều 180 của Bộ luật Tố tụng dân sự và đã nộp xong.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm nghìn đồng): Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bà N xác định bà N tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng nên bà N phải chịu và đã nộp xong.

[6] Về án phí: Buộc bà H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của ông A, bà N được chấp nhận theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 6, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Nguyên đơn được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 177, Điều 179, Điều 227, Điều 228, Điều 180, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 385, Điều 423 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 6, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị N, ông Trần Ngọc A về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bà Nguyễn Thị Ngọc H.

1.1 Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị N và ông Trần Ngọc A với bà Nguyễn Thị Ngọc H đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ số 27, diện tích 3.876,4m² (không có đo đạc thực tế diện tích đất), loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại thị trấn Tân Trụ, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An được Văn phòng công chứng Nguyễn Long An công chứng vào ngày 04/7/2016.

1.2 Bà Hồ Thị N có trách nhiệm liên hệ cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để đăng ký, kê khai, điều chỉnh biến động hoặc được cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ số 27, diện tích 3.876,4m² (không có đo đạc thực tế diện tích đất), loại đất chuyên trồng lúa

nước, tọa lạc tại thị trấn Tân Trụ, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An theo quy định của pháp luật về đất đai. (Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 289329 đối với thửa đất 133 do bà Hồ Thị N đang giữ)

2. Về chi phí đăng báo, đài là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng): Bà Hồ Thị N phải chịu và đã nộp xong.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản trả chấp là 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm nghìn đồng): Bà Hồ Thị N tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp xong.

4. Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nộp vào ngân sách nhà nước.

5. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai, nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người kế thừa quyền, nghĩa vụ vụ tố tụng của nguyên đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày được Tòa án tổng đạt hợp lệ bản án.

6. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Tân Trụ;
- Chi cục THADS huyện Tân Trụ;
- Các đương sự;
- L hồ sơ vụ án;
- L án văn.

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

(Đã ký)

Đinh Tiền Phương