

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN N
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Baùn àùn sốá: 30/2020/DS-ST
Ngàøy: 30/9/2020
V/v: “Tranh chấp hợp ðồng chuyển
nhượng quyền sử dụng ðất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN N, TỈNH ĐỒNG NAI

Thành phần Hội ðồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tiên Nghĩa

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Kim Vinh
Ông Lưu Thanh Bình

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N tham gia phiên tòa: Ông Vũ
Đình Tứ - Kiểm sát viên

Ngày 30/9/2020 tại Toà án nhân dân huyện N xét xử sơ thẩm công khai
vụ án dân sự thụ lý số: 219/2019/TLSTDS ngày 22 tháng 5 năm 2019 về
việc: “Tranh chấp hợp ðồng chuyển nhượng quyền sử dụng ðất” theo Quyết ðịnh
ðưa vụ án ra xét xử số: 834/2019/QĐXX-DS ngày 9/9/2020 giữa các ðương sự:

+ Nguyên ðơn:

- Bà Huỳnh Thị Ch, sinh năm 1969

Địa chỉ: ấp Tr, xã Ph, huyện N, tỉnh ðồng Nai

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp nguyên ðơn: Ông Lê hà Vĩnh
Tr- VP luật sư L

+ bị ðơn

- Chị Phan Thị Th, sinh năm 1984

Địa chỉ: ấp Tr, xã Ph, huyện N, tỉnh ðồng Nai.

Anh Huỳnh Minh Đ, sinh năm 1990

Địa chỉ: tổ 9, ấp 1, xã A, huyện L, tỉnh ðồng Nai.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Mã Thị Ch, sinh năm 1972

Địa chỉ: ấp Ph, xã Ph, huyện N, tỉnh ðồng Nai.

- Anh Khuru N, sinh năm 1988

Địa chỉ: ấp Tr, xã H, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà Nguyễn Thị Tuyết V, sinh năm 1960

Địa chỉ: ấp 3, xã H, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- Bà Nguyễn Thị Ánh Th, sinh năm 1962

Địa chỉ: ấp Ph, xã Ph, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- Anh Nguyễn Tuấn Th, sinh năm 1988

Địa chỉ: ấp X, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- Ông Trương Văn D, sinh năm 1965

Địa chỉ: ấp Tr, xã Ph, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc M, sinh năm, 1959

Địa chỉ: 20/46/10 C, phường 6, quận T, TP HCM

- Mã Thị Thanh T, sinh năm 1990

Địa chỉ: Ấp B, xã Ph, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

(Bà Ch, chị Th, ông Tr có mặt, các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 7/5/2019; đơn bổ sung ngày 20/5/2019
Nguyễn đơn bà Huỳnh Thị Chtrình bày:

Ngày 20/4/2017 tại phòng công chứng Kh hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004522 quyền số 01/2017 TP-CC-SCC/HĐGD. Bà đã thanh toán cho chị Th số tiền 300.000.000 đồng, việc thanh toán tiền cho chị Th hai bên không lập giấy tờ, giữa hai bên chưa làm thủ tục chuyển quyền nên bà chưa đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 09/01/2018 vợ chồng bà và chị Th có lập hợp đồng mua bán đất (giấy tay), vợ chồng bà bán đất lại cho chị Th với nội dung thỏa thuận: bên bán cho bên mua thửa 169a (tách từ thửa 169) số thửa chính thức là 171, tờ bản đồ số 17 xã Ph, diện tích 104.7m² với giá chuyển nhượng 360.000.000đồng.

Chị Th đặt cọc cho vợ chồng bà số tiền 300.000.000 đồng, còn lại 60.000.000đồng, bên mua sẽ giao đủ cho bên bán một trong các trường hợp sau:

- Bên bán ký hợp đồng công chứng bán đất cho bên mua.

- Hai bên mua và bán ra phòng công chứng hủy hợp đồng công chứng số 004522 quyền số 01/2017 TP-CC-SCC/HĐGD ngày 20/4/2017. Nếu bên mua đổi ý không mua nữa sẽ mất thì mất cọc. Nếu bên bán đổi ý không bán thì đền cọc gấp đôi số tiền cọc đã ký nhận cọc. Chữ viết “ Hôm nay ngày 9/1/2018 tôi có nhận là 300.000.000đồng là ba trăm triệu đồng chẵn còn lại 60.000.000đồng” là chữ viết của bà (Huỳnh Thị Ch).

Tuy nhiên, do chị Th không thực hiện đúng như cam kết hai bên đã thỏa thuận ngày 09/01/2018 nên bà khởi kiện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1112 quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD ký ngày 29/11/2018 tại phòng công chứng Phgiữa chị Phan Thị Th và anh Huỳnh Minh Đ

- Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004522 quyền số 01/2017 TP-CC-SCC/HĐGD ngày 20/4/2017 đối với diện tích đất 104.7m² thuộc thửa 169a (thửa chính thức là 171) tờ bản đồ số 17 xã Ph. Sau khi đo đạc thực tế diện tích đất 104,7 m² giảm xuống còn 97,7m² theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 2910 ngày 13/8/2020 thì bà thống nhất với việc giảm diện tích đất trên và thống nhất với kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Đ.

Không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng và không yêu cầu bồi thường thiệt hại

+ Bị đơn Chị Phan Thị Th trình bày:

Chị thừa nhận có bán cho chị Ch diện tích đất 104.7m² thuộc thửa 169a (thửa chính thức là 171) tờ bản đồ số 17 xã Ph với giá chuyển nhượng là 300.000.000đồng. Sau khi đo đạc thực tế diện tích đất 104,7 m² giảm xuống còn 97,7m² theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 2910 ngày 13/8/2020 thì chị thống nhất với việc giảm diện tích đất trên. Chị thống nhất với kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Đ.

Ngày 20/4/2017 tại phòng công chứng Kh hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004522 quyền số 01/2017 TP-CC-SCC/HĐGD. Chị nhận đủ số tiền 300.000.000đồng. Phần đất này chưa sang tên chuyển quyền cho bà Ch. Ngày 09/1/2018 bà Ch, ông D có ký hợp đồng mua bán đất (giấy tay) lại phần đất này cho chị với giá chuyển nhượng 360.000.000đồng.

Chị đã thanh toán cho vợ chồng bà Ch số tiền 300.000.000đồng, còn lại 60.000.000đồng. Qua yêu cầu khởi kiện của bà Ch chị không đồng ý vì phần đất này chị đã chuyển nhượng cho anh Đ và đã sang tên chuyển quyền xong cho anh Đ.

Chị khởi kiện phản tố yêu cầu:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004522 quyền số 01/2017TP-CC-SCC/HĐGD ngày 20/4/2017 tại Văn phòng công chứng Kh giữa chị và bà Ch.

Hủy hợp đồng mua bán đất giữa chị và vợ chồng bà Ch ngày 09/01/2018.

Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và anh Đ ngày 29/11/2018 tại Văn phòng công chứng Ph. Chị đồng ý tiếp tục thanh toán cho bà Ch 60.000.000 đồng còn lại.

Anh Huỳnh Minh Đ trình bày: Ngày 29/11/2018 giữa anh chị Phan Thị Th có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng HĐ số 1112 với nội dung anh nhận chuyển nhượng QSDĐ chung nhiều người trong đó có thửa đất của anh (Đồng sở hữu) diện tích của anh là 104,7 m² thửa 169 tờ bản đồ

số 17CH -722261 tại xã Ph, huyện N, tỉnh Đồng Nai, chị Th được cấp GCNQSDĐ ngày 27/3/2017, giữa anh và chị Th đã thực hiện xong hợp đồng không còn tranh chấp gì và anh không khiếu nại.

Riêng vụ kiện của bà Huỳnh Thị Ch đối với chị Phan Thị Th là không đúng. Vì diện tích đất đang tranh chấp lúc đầu chị Th bán cho bà Ch sau đó vợ chồng bà Ch và ông D bán lại cho chị Th và đã nhận tiền và có cam kết đến phòng công chứng để hủy hợp đồng nhưng bà Ch không thực hiện là do lỗi của bà Ch.

Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết bảo vệ quyền lợi cho chị Th và yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Bà Mã Thị Ch trình bày: Ngày 29/11/2018 giữa chị và chị Phan Thị Th có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng HĐ số 1112 với nội dung bà nhận chuyển nhượng QSDĐ chung với 1 số người, giữa chị và chị Th đã thực hiện xong hợp đồng không còn tranh chấp gì và bà không khiếu nại.

Riêng vụ kiện của bà Hỳnh Thị Ch đối với chị Phan Thị Th, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết bảo vệ quyền lợi cho chị Th và yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Anh Khuu N trình bày: Ngày 29/11/2018 giữa chị và chị Phan Thị Th có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng HĐ số 1112 với nội dung anh nhận chuyển nhượng QSDĐ cùng nhiều người trong đó có thửa đất của anh, giữa anh và chị Th đã thực hiện xong hợp đồng không còn tranh chấp gì và anh không khiếu nại.

Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật và yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Tuyết V, trình bày: Ngày 29/11/2018 giữa chị và chị Phan Thị Th có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng HĐ số 1112 với nội dung anh nhận chuyển nhượng QSDĐ chung nhiều người trong đó có thửa đất của anh (Đồng sở hữu tự thỏa thuận tách thửa) giữa chị và chị Th đã thực hiện xong hợp đồng không còn tranh chấp gì và anh không khiếu nại.

Nội dung tranh chấp giữa bà Ch và chị Th chị không có ý kiến, chị yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Ánh Th, trình bày: Ngày 29/11/2018 giữa bà và chị Phan Thị Th có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng với nội dung bà nhận chuyển nhượng QSDĐ chung nhiều người trong đó có thửa đất của bà, giữa bà và chị Th đã thực hiện xong hợp đồng không còn tranh chấp gì và bà không khiếu nại, bà yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Anh Nguyễn Tuấn Th trình bày: Tương tự như những người khác anh nhận chuyển nhượng QSDĐ chung nhiều người trong đó có thửa đất của anh và đã đứng tên quyền sử dụng đất nên anh không có tranh chấp gì và anh không khiếu nại, anh yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Ông Trương Văn D trình bày: Ngày 20/4/2017 tại phòng công chứng Kh hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004522 quyền số 01/2017 TP-CC-SCC/HĐGD. Bên chuyển nhượng là chị Phan Thị Th. Bên nhận chuyển nhượng bà Huỳnh Thị Ch diện tích đất 104.7m² thuộc thửa 169a (thửa chính thức là 171) tờ bản đồ số 17 xã Ph, chị Th nhận đủ tiền và có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho bà Ch.

Số tiền thanh toán cho chị Th là tiền chung của 2 vợ chồng, sau chuyển nhượng vợ chồng ông đã nhận đất từ năm 2017 đổ đất chuẩn bị xây nhà thì chị Th chuyển nhượng lại cho người khác trái pháp luật.

Ông yêu cầu Tòa án giải quyết cho vợ chồng ông, bà như sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1112 quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD ký ngày 29/11/2018 tại phòng công chứng Ph giữa chị Phan Thị Th và anh Huỳnh Minh Đ

- Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004522 quyền số 01/2017 TP-CC-SCC/HĐGD ngày 20/4/2017 đối với diện tích đất 104.7m² thuộc thửa 169a (thửa chính thức là 171) tờ bản đồ số 17 xã Ph.

Mã Thị Thanh T trình bày: Chị là vợ của anh Huỳnh Minh Đ

Ngày 29/11/2018 giữa anh Đ chồng chị và chị Phan Thị Th ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng, HĐ số 1112 với nội dung anh nhận chuyển nhượng QSDĐ chung nhiều người, trong đó có thửa đất của anh Đ (Đồng sở hữu) diện tích của anh là 104,7 m².

Diện tích đất đang tranh chấp lúc đầu chị Th bán cho bà Ch sau đó vợ chồng bà Ch và ông D bán lại cho chị Th và đã thanh toán tiền đầy đủ, bà Ch vi phạm cam kết không đến phòng công chứng hủy hợp đồng đã ký.

Nay bà Ch khởi kiện chị Th và chồng chị là không đúng, đề nghị bảo vệ quyền lợi chị Th và anh Đ.

Chị yêu cầu không tham gia trong vụ án và xin vắng mặt trong các buổi làm việc kể cả khi xét xử.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc M, trình bày: Ngày 29/11/2018 chị nhận chuyển nhượng đất từ chị Nguyễn Thị Ngọc Q và cùng chung với những người khác ,chị đã đứng tên trong GCNQSDĐ.

Nội dung tranh chấp giữa bà Hỳnh Thị Ch đối và chị Phan Thị Th không liên quan đến đất của chị nên không có ý kiến, chị yêu cầu xét xử vắng mặt.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm Sát:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán căn cứ vào Điều 24, 26; về thời hạn tố tụng, thời hiệu khởi kiện đúng quy định tại Điều 182, 183, 184 Bộ luật tố tụng dân sự, về tư cách tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, thời hạn gửi hồ sơ sang Viện Kiểm Sát, nguyên tắc xét xử đúng quy định pháp luật. Hội đồng xét xử tiến hành đúng trình tự, thủ tục quy định. Tuy nhiên vi phạm thời hạn giải quyết vụ án.

- Về nội dung giải quyết đề nghị:

- Không chấp nhận yêu cầu ông của nguyên đơn ông D bà Ch về việc yêu cầu bà Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng số 004522, quyền số 01/2017, TP-CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Kh sang tên diện tích đất 104,7m², thuộc thửa 169a (tách từ thửa đất 169), số thửa chính thức là 171, tờ bản đồ số 17 xã Ph, huyện N, tỉnh Đồng Nai cho vợ chồng bà.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng công chứng giữa bà Phan Thị Th và ông Huỳnh Văn Đ số công chứng 1112, quyền số 01TP/CC/SCC/HĐGD ngày 29/11/2018 tại Văn phòng công chứng Ph của nguyên đơn ông Trương Văn D và bà Huỳnh Thị Ch.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phan Thị Th công nhận hợp đồng công chứng giữa bà Phan Thị Th và ông Huỳnh Văn Đ số công chứng 1112, quyền số 01TP/CC/SCC/HĐGD ngày 29/11/2018 tại Văn phòng công chứng Ph là hợp pháp.

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, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đúng trình tự thủ tục qui định, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đồng.

Về tư cách tố tụng: Bà Huỳnh Thị Ch là người khởi kiện tham gia với tư cách là nguyên đơn, bà Phan Thị Th là bị đơn, đối với Văn phòng công chứng Kh, Văn phòng công chứng Ph

Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự trình tự, thủ tục xác nhận hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất do là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc công chứng, chứng thực cấp giấy tham gia tố tụng.

Anh Huỳnh Minh Đ, bà Mã Thị Ch, anh Khuru N, bà Nguyễn Thị Tuyết V, bà Nguyễn Thị Ánh Th, anh Nguyễn Tuấn Th, bà Nguyễn Thị Ngọc M là những người đồng sử dụng chung diện tích đất (không đủ điều kiện tách thửa) ông Trương Văn D (chồng bà Ch) và chị Mã Thị Thanh T (vợ anh Đ) tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vụ án

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1112 quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD ký ngày 29/11/2018 tại phòng công chứng Ph giữa chị Phan Thị Th và anh Huỳnh Minh Đ; Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004522 quyền số 01/2017 TP-CC-SCC/HĐGD ngày 20/4/2017.

Bị đơn có đơn khởi kiện phản tố đối với nguyên đơn yêu cầu Hủy hợp đồng mua bán đất giữa chị Th và vợ chồng bà Ch ngày 09/01/2018 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Th và anh Đ ngày

29/11/2018; Xét quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Bà Mã Thị Ch, Anh Khuru N, Bà Nguyễn Thị Tuyết V, Bà Nguyễn Thị Ánh Th, Anh Nguyễn Tuấn Th, Bà Nguyễn Thị Ngọc M, ông Trương Văn D, chị Mã Thị Thanh Tâm, tất cả có đơn xin vắng mặt; căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung tranh chấp:

thửa 169 tờ bản đồ số 17 diện tích 1099,7 m² tại xã Ph, huyện N, tỉnh Đồng Nai, chị Phan Thị Th được cấp GCNQSDĐ số CH-722261 ngày 27/3/2017 (Tách từ thửa đất 168 tờ bản đồ số 17, diện tích 1719,7m²) của Sở tài nguyên và môi Tr tỉnh Đồng Nai.

Ngày 20/4/2017 tại phòng công chứng Kh hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004522 quyền số 01/2017 TP-CC-SCC/HĐGD. Bà Ch đã thanh toán cho chị Th số tiền 300.000.000 đồng. Ngày 09/01/2018 vợ chồng bà Ch, ông D và chị Th có lập hợp đồng mua bán đất (giấy tay) với nội dung thỏa thuận: bên bán cho bên mua thửa 169a (tách từ thửa 169) số thửa chính thức là 171, tờ bản đồ số 17 xã Ph, diện tích 104.7m² với giá chuyển nhượng 360.000.000 đồng, chị Th đặt cọc cho bà Ch, ông D số tiền 300.000.000 đồng, còn lại 60.000.000 đồng, bên mua sẽ giao đủ cho bên bán, ngoài thỏa thuận phạt cọc thì hai bên còn thỏa thuận đến phòng công chứng hủy hợp đồng xác lập ngày 20/4/2017 tại phòng công chứng Kh sau khi thanh toán hết số tiền còn lại. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1112 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 29/11/2018 phòng công chứng Ph chị Phan Thị Th chuyển nhượng anh Huỳnh Minh Đ (cùng 6 đồng sử dụng khác)

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ch; Trước khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Ch, ông D đã xem đất và biết rõ đất không được tách thửa và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sẽ cấp quyền sử dụng chung cho các cá nhân. Sau thỏa thuận giữa bà Ch và chị Th ký tên xác lập hợp đồng ngày 20/4/2017 tại phòng công chứng Kh và hai bên đã thanh toán tiền xong nhưng chưa nộp hồ sơ tại cơ quan Nhà nước quản lý đất đai. Bởi lẽ, bà Ch và ông D thỏa thuận chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho chị Th Ngày 09/01/2018 giá chuyển nhượng 360.000.000 đồng, chị Th đặt cọc cho bà Ch, ông D số tiền 300.000.000 đồng, còn lại 60.000.000 đồng chưa thanh toán, tuy trên giấy thỏa thuận là tiền đặt cọc nhằm để ràng buộc trách nhiệm nhưng thực chất là tiền thanh toán, thời điểm chị Th chuyển nhượng cho anh Đ là sau thời gian nhận chuyển nhượng lại đất từ bà Ch, ông D.

Thực tế giữa bà Ch và chị Th giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đối tượng tài sản phải đăng ký và thực hiện trình tự, thủ tục theo Luật đất đai quy định do Sở tài nguyên và môi Tr tỉnh Đồng Nai xem xét cấp giấy, nhưng các bên chưa nộp hồ sơ

chuyển quyền là do bà Ch, ông D chuyển nhượng lại cho chị Th. Xét thấy hợp đồng dân sự chuyển nhượng QSDĐ xác lập ngày 20/4/2017 tại phòng công chứng Kh số 004522 quyền số 01/2017/TP-CC-SCC/HĐGD chưa đủ điều kiện hợp pháp. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Phan Thị Th và anh Huỳnh Minh Đ là hợp pháp và đã được Sở tài nguyên và môi Tr tỉnh Đồng Nai cấp GCNQSDĐ, quyền lợi của anh Đ cần được bảo vệ.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn chị Phan Thị Th: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004522 quyền số 01/2017TP-CC-SCC/HĐGD ngày 20/4/2017 tại Văn phòng công chứng Kh giữa chị Th và chị Ch.

Hủy hợp đồng mua bán đất giữa chị Phan Thị Th và vợ chồng chị Huỳnh Thị Ch, ông Trương Văn D ngày 09/01/2018.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Th và anh Đ ngày 29/11/2018 tại Văn phòng công chứng Ph.

Căn cứ tại Điều 129, 131, 133, 407 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ về hình thức, quy định về chuyển quyền sử dụng đất..., Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015, hậu quả pháp lý, dựa trên nguyên tắc hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền...

Xét cần tuyên bố vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ch đối với chị Phan Thị Th Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1112 quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD ký ngày 29/11/2018 tại phòng công chứng Phgiữa chị Phan Thị Th và anh Huỳnh Minh Đ (cùng 6 cá nhân khác).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ch đối với chị Phan Thị Th yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004522 quyền số 01/2017 TP-CC-SCC/HĐGD ngày 20/4/2017.

Do bà Ch không khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu và không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên không xem xét.

Chấp nhận khởi kiện phản tố của bị đơn chị Phan Thị Th đối với nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ch yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004522 quyền số 01/2017TP-CC-SCC/HĐGD ngày 20/4/2017 tại Văn phòng công chứng Kh.

Hủy hợp đồng mua bán đất giữa chị Phan Thị Th và vợ chồng chị Huỳnh Thị Ch, ông Trương Văn D ngày 09/01/2018

Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Phan Thị Th và anh Huỳnh Minh Đ ngày 29/11/2018 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp nên chấp nhận

Tại phiên tòa, chị Phan Thị Th đồng ý thanh toán tiếp cho vợ chồng bà Huỳnh Thị Ch và ông Trương Văn D số tiền 60.000.000đồng theo hợp đồng mua bán đất ngày 09/01/2018. Xét thấy cần chấp nhận.

[5] Về án phí: Áp dụng Điều 144. 147 BLTTDS2015; 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.

Buộc bà Huỳnh Thị Ch phải chịu: 300.000đồng án phí DSST của yêu cầu không được chấp nhận, trừ vào số tiền tạm ứng án phí 1.050.00đồng, trả lại bà Huỳnh Thị Ch số tiền 750.000 đồng (biên lai số 0000683 ngày 21/5/2019; của Chi cục Thi hành án huyện N.

Buộc chị Phan Thị Th phải chịu: 3.000.000 đồng án phí DSST, trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng, chị Th còn phải nộp tiếp số tiền 2.700.000 đồng (biên lai số 0000907 ngày 12/7/2019; của Chi cục Thi hành án huyện N.

[6] Về chi phí tố tụng: bà Huỳnh Thị Ch phải chịu 10.286.851đồng (đã nộp xong).

[7] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về tố tụng, nội dung giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của HĐXX nên có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, 35, 39, 144, 147, 158, 165, 220, 228, 235, 264, 266, 267, 273 Bộ luật tố tụng dân sự

Áp dụng Điều 129, 131, 133, 407, 427 và 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 qui 168 Luật đất đai năm 2013; Áp dụng Điều 144. 147 BLTTDS2015; 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:

Không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ch đối với bị đơn chị Phan Thị Th; về yêu cầu hiện hợp thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004522 quyền số 01/2017 TP-CC-SCC/HĐGD ngày 20/4/2017 tại Văn phòng công chứng Kh và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1112 quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD ký ngày 29/11/2018 tại phòng công chứng Phgiữa chị Phan Thị Th và anh Huỳnh Minh Đ.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004522 quyền số 01/2017TP-CC-SCC/HĐGD ngày 20/4/2017 tại Văn phòng công chứng Kh giữa chị Phan Thị Th và bà Huỳnh Thị Ch là vô hiệu.

Hợp đồng mua bán đất giữa chị Phan Thị Th và vợ chồng bà Huỳnh Thị Ch, ông Trương Văn D ngày 09/01/2018 là vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn chị Phan Thị Th đối với nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ch và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn D

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004522 quyền số 01/2017TP-CC-SCC/HĐGD ngày 20/4/2017 tại Văn phòng công chứng Kh giữa chị Phan Thị Th và bà Huỳnh Thị Ch.

Hủy hợp đồng mua bán đất giữa chị Phan Thị Th và vợ chồng bà Huỳnh Thị Ch, ông Trương Văn D ngày 09/01/2018

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Phan Thị Th và anh Huỳnh Minh Đ (cùng đồng sử dụng gồm các ông bà Mã Thị Ch, Khuru N, Nguyễn Thị Tuyết V, Nguyễn Thị Ánh Th, Nguyễn Tuấn Th, Nguyễn Thị Ngọc Q) ngày 29/11/2018 đã được Sở tài nguyên và môi Tr tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 12/12/2018.

Theo thỏa thuận: Chị Phan Thị Th đồng ý thanh toán tiếp cho vợ chồng bà Huỳnh Thị Ch và ông Trương Văn D số tiền 60.000.000đồng (Sáu mươi triệu đồng)

Về án phí: Buộc bà Huỳnh Thị Ch phải chịu: 300.000đồng án phí DSST của yêu cầu không được chấp nhận, trừ vào số tiền tạm ứng án phí 1.050.00đồng đã nộp, trả lại bà Huỳnh Thị Ch số tiền 750.000 đồng (biên lai số 0000683 ngày 21/5/2019; của Chi cục Thi hành án huyện N.

Buộc chị Phan Thị Th phải chịu: 3.000.000 đồng án phí DSST, trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng, chị Th còn phải nộp tiếp số tiền 2.700.000 đồng (biên lai số 0000907 ngày 12/7/2019; của Chi cục Thi hành án huyện N.

Kể ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tr 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- TA tỉnh ĐN;
- VKS, THA cùng cấp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, TA.

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

(đã ký)

Trần Tiến Nghĩa