

Bản án số: 18/2023/DS-ST

Ngày 04-8-2023

V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất vô hiệu; hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Bá Luận.

Ông Huỳnh Văn Diễm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Trần Văn Bé - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 81/2019/TLST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2019 về việc “tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2023/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 6 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 215/2023/QĐST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Tô Văn K, sinh năm 1972; địa chỉ: số D, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Tạ Văn C, sinh năm 1975; địa chỉ: số D, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 19/12/2019); có mặt.

2. Bị đơn: Ông Đỗ Văn H, sinh năm 1977; địa chỉ: số H, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt không lý do.

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

3.1. UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.2. Văn phòng C1; địa chỉ: Đường Đ, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hữu T, chức vụ: Trưởng Văn phòng C1, là người đại diện theo pháp luật; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.3. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1956;

3.4. Bà Vũ Thị S, sinh năm 1957;

Ông T1, bà S cùng hộ khẩu thường trú: ấp F, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt không lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 08/3/2018; Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 03/6/2020 và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Tô Văn K do ông Tạ Văn C là người đại diện hợp pháp trình bày:*

Ngày 15/8/2009, ông Tô Văn K nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn H phần đất có diện tích 109,6m² thuộc một phần thửa đất số 70, tờ bản đồ số C4 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 168.900.000 đồng. Việc chuyển nhượng được thể hiện tại giấy viết tay “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 15/8/2009, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Khi chuyển nhượng đất, ông Đỗ Văn H đã được UBND huyện (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01857/BC ngày 31/01/2008 đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số C4. Ông K đã thanh toán đủ tiền cho ông H và ông H đã giao đất cho ông K sử dụng, ông K xây dựng nhà ở kiên cố từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, không xảy ra tranh chấp.

Do thời điểm nhận chuyển nhượng đất, ông K chưa có điều kiện làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Đến năm 2018, ông K làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì được biết ông H đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 70, tờ bản đồ số C4 cho ông Nguyễn Văn T1 vào năm 2010, trong đó có một phần diện tích 109,6m² mà ông H đã chuyển nhượng cho ông K. Ông Nguyễn Văn T1 đã được UBND huyện (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 01317/BC ngày 11/11/2010 đối với thửa đất số 70, diện tích 617m².

Ngày 08/8/2018, ông Tô Văn K khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 278950 số vào sổ cấp GCN: H01317/BC thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 103, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã T do UBND huyện (nay là thành phố) T cấp cho ông Nguyễn Văn Thường n 11/11/2010 đối với thửa đất số 70.

Quá trình tố tụng, ông Tô Văn K thay đổi yêu cầu như sau:

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tô Văn K với ông Đỗ Văn H thông qua “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 15/8/2009 với diện tích đo đạc thực tế là 103m² thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 103 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5938, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/10/2010 tại Văn phòng C1 giữa ông Đỗ Văn H và ông Nguyễn Văn T1 vô hiệu một phần đối với diện tích đất 103m² thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 103 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Hủy phần cập nhật tại mục IV trang 3 ngày 19/4/2011 của UBND thị xã (nay là thành phố) T có nội dung “Diện tích còn lại là: 127,2m² HNK+ HLATĐB” trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 278950, số vào sổ cấp GCN H01317/BC ngày 11/11/2010 của UBND huyện (nay là thành phố) T cấp cho ông Nguyễn Văn T1 đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 103 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

* Bị đơn ông Đỗ Văn H:

Quá trình tố tụng, bị đơn ông Đỗ Văn H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý; quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ; giấy triệu tập để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng ông Đỗ Văn H không đến Tòa án làm việc, không cung cấp lời khai và cũng không cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1, bà Vũ Thị S:

Quá trình tố tụng, ông Nguyễn Văn T1, bà Vũ Thị S đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, nhưng ông T1, bà S không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông Tô Văn K, không tham gia tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải theo quy định. Tòa án đã ký Hợp đồng với Đ (Cơ quan thường trú tại thành phố Hồ Chí Minh) phát sóng trong 03 ngày (29, 30 và 31/5/2023) thông báo cho ông T1, bà S biết để tham gia tố tụng vụ án nhưng ông, bà vẫn không tham gia.

* Tại Văn bản giải trình ngày 27/11/2018 và Công văn số 2036/UBND-NC ngày 13/7/2023, UBND thành phố T trình bày như sau:

UBND huyện (nay là thành phố) Thuận An cấp giấy chứng nhận ngày 11/11/2010 cho ông T1 khu đất có diện tích 617m² thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ 103, tọa lạc tại khu phố B, phường B. Thành phần hồ sơ gồm có:

- Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông T1 được Phòng C2 chứng thực ngày 07/10/2010;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01857/BC ngày 31/01/2008 do UBND huyện (nay là thành phố) T cấp cho ông Đỗ Văn H;

- Trích lục địa chính thửa đất;

Căn cứ Điều 49, 106, 127 Luật Đất đai 2003; Điều 7 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ; điểm b khoản 1, 2 Điều 23 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ T4, UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T1 là đúng trình tự, thủ tục quy định.

Qua rà soát, trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với ông Nguyễn Văn T1 không có bất kỳ văn bản nào thể hiện việc cấp giấy có đo đạc thực tế và không có bất kỳ văn bản nào thể hiện trên đất có nhà của ông Tô Văn K. Đề nghị Tòa án căn cứ quy định pháp luật xem xét giải quyết.

* Tại Công văn số 58/CV-CC ngày 10/12/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C2 trình bày:

Khi tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng, công chứng viên đã tiến hành kiểm tra toàn bộ hồ sơ pháp lý, đối chiếu bản chính và bản sao bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chứng minh nhân dân, hộ khẩu bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, đơn xác nhận tình trạng bất động sản, trích lục bản đồ địa chính; kiểm tra phần mềm ngăn chặn chuyển dịch tài sản của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau khi kiểm tra hồ sơ, Công chứng viên nhận thấy hồ sơ hợp lệ do không bị tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, không quy hoạch giải toả, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện thực hiện giao dịch. Do đó, công chứng viên đã tiến hành soạn thảo hợp đồng, cho các bên đọc lại và các bên đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên. Sau đó công chứng viên đã chứng nhận vào hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật.

* Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện

* Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với ông H thông qua “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 15/8/2009 với diện tích đo đạc thực tế là 103m² thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 103 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2010 giữa ông H và ông T1 vô hiệu một phần đối với diện tích đất 103m² thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 103 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; hủy phần cập nhật tại mục IV trang 3 ngày 19/4/2011 của UBND thị xã (nay là thành phố) T có nội dung “Diện tích còn lại là 127,2m² HNK+ HLATĐB” trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện (nay là thành phố) T cấp cho ông Thường ngày 11/11/2010.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa, bị đơn ông **Đỗ Văn H**; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Văn T1**, bà **Vũ Thị S** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Văn phòng C1** do ông **Nguyễn Hữu T** đại diện hợp pháp và **UBND thành phố T** có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại mục IV trang 3 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH 01317/BC ngày 11/11/2010 của UBND huyện (nay là thành phố) **T** cấp cho ông **Nguyễn Văn T1** đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 103, diện tích 617m² thể hiện:

“Thửa đất số 70, tờ bản đồ số 103 tách một phần diện tích lập thửa 1956, 1957, 1958, 1959 để chuyển QSDĐ cho 4 người gồm: Bà **Vũ Thị S** thửa 1959, diện tích đất 101,3m² HNK; ông **Nguyễn Văn T2** thửa 1957 diện tích 129,5m²; bà **Nguyễn Thị T3** thửa 1958 diện tích 128m²; ông **Nguyễn Văn V** thửa 1956 diện tích 131m². Diện tích còn lại là 127,2m²”. Các ông, bà **S**, **T2**, **T3**, **V** đã được UBND huyện (nay là thành phố) Thuận An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất nêu trên. Xét, yêu cầu khởi kiện của ông **Tô Văn K** không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông **V**, bà **T3**, ông **T2**, vì vậy Hội đồng xét xử không đưa ông **Nguyễn Văn T2**, ông **Nguyễn Văn V**, bà **Nguyễn Thị T3** vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

Ngày 15/8/2009, ông **Tô Văn K** nhận chuyển nhượng của ông **Đỗ Văn H** phần đất có diện tích 109,6m² thuộc một phần thửa đất số 70, tờ bản đồ số C4 tọa lạc tại **khu phố B, phường B**, thị xã (nay là **thành phố**) **T**, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 168.900.000 đồng. Việc chuyển nhượng được thể hiện tại giấy viết tay “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 15/8/2009, không có xác nhận của chính quyền địa phương, hai bên thỏa thuận “Bên mua có nhu cầu làm sổ bên bán phải có trách nhiệm sang sổ cho bên mua”. Khi chuyển nhượng đất, ông **Đỗ Văn H** đã được UBND huyện (nay là thành phố) **T** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01857/BC ngày 31/01/2008 đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số C4. Ông **K** đã thanh toán đủ tiền cho ông **H** và ông **H** đã giao đất cho ông **K** sử dụng, ông **K** xây dựng nhà ở kiên cố từ khi nhận chuyển nhượng (năm 2009) đến nay, không xảy ra tranh chấp.

Do thời điểm nhận chuyển nhượng đất, ông K chưa có điều kiện làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Đến năm 2018, ông K làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì được biết ông H đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 70, tờ bản đồ số C4 cho ông Nguyễn Văn T1 vào năm 2010, trong đó có một phần diện tích 109,6m² mà ông H đã chuyển nhượng cho ông K. Ông Nguyễn Văn T1 đã được UBND huyện (nay là thành phố) T cấp giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ CH01317/BC ngày 11/11/2010 đối với thửa đất số 70, diện tích 617m².

Sau khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, năm 2011 ông Nguyễn Văn T1 đã tặng cho vợ và con của ông T1 (bà Vũ Thị S, Nguyễn Văn T2, Nguyễn Thị T3, Nguyễn Văn V) mỗi người một phần, vợ con ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với diện tích được tặng cho. Riêng diện tích đất ông K đang sử dụng thì ông T1 vẫn đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ ngày 11/11/2010.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Đối với yêu cầu công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Tô Văn K với ông Đỗ Văn H thông qua “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 15/8/2009.

Chứng cứ ông K cung cấp là “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 15/8/2009 giữa ông Tô Văn K với ông Đỗ Văn H. Quá trình tố tụng, ông K đã yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông Đỗ Văn H được thể hiện trên “Giấy sang nhượng đất”. Tại Kết luận giám định số 27/KL-KTHS (TL) ngày 11/02/2023 của Phòng K1 - Công an tỉnh B đã kết luận: Chữ ký và chữ viết họ tên “Đỗ Văn H” dưới mục “Bên bán (Đã đồng ý ký tên)” trên “Giấy sang nhượng đất”, đề ngày 15/8/2009 (ký hiệu A) so với chữ ký và chữ viết họ tên của ông Đỗ Văn H trên các tài liệu mẫu (ký hiệu từ M1 đến M5) do cùng một người ký và viết ra. Như vậy, việc ông K nhận chuyển nhượng đất của ông H là có thật.

Qua kiểm tra đo đạc hiện trạng thực tế, theo bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cung cấp thì khu đất ông Tô Văn K đang quản lý, sử dụng có tổng diện tích là 103m² thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 103, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ông K đồng ý với diện tích đo đạc thực tế 103m², vì ông K đã cất nhà ở theo đúng vị trí, thửa đất nhận chuyển nhượng.

Xét “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 15/8/2009:

Tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 quy định: “...Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất”.

Tại khoản 2 Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “Hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch trong trường hợp pháp luật có quy định”.

Tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “Trong trường hợp pháp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản, phải có công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký hoặc xin phép thì phải tuân theo các quy định đó”.

Đối chiếu với những quy định trên, thì “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 15/8/2009 giữa ông **K** với ông **H** vô hiệu theo quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2005. Tuy nhiên, tại “Giấy sang nhượng đất” ông **H**, ông **K** đã thỏa thuận “*Bên mua có nhu cầu làm sổ bên bán phải có trách nhiệm sang sổ cho bên mua*”, như vậy khi ông **K** có nhu cầu thì ông **H** phải có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông **K**, nên đây là giao dịch đang được thực hiện, nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ Luật dân sự năm 2015. Ông **K** nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông **H**, ông **K** đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán đủ số tiền 168.900.000 đồng cho ông **H** và ông **H** đã giao đất cho ông **K** xây dựng nhà ở kiên cố từ khi nhận chuyển nhượng đến nay không ai tranh chấp

Tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*”. Như vậy, ông **K** yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông **K** với ông **H** thông qua “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 15/8/2009 với diện tích đo đạc thực tế là 103m² thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 103 tọa lạc tại **khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương** là có căn cứ.

[3.2] Đối với yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5938, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/10/2010 giữa ông **Đỗ Văn H** và ông **Nguyễn Văn T1** vô hiệu một phần đối với diện tích đất 103m² thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 103 tọa lạc tại **khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương**.

[3.2.1] Như nhận định tại mục [3.1], “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 15/8/2009 giữa ông **K** với ông **H** có hiệu lực, nên được pháp luật bảo vệ. Ông **H** đã chuyển nhượng cho ông **K** diện tích đất 103m², thuộc một phần thửa đất số 70, tờ bản đồ số 103 và ông **K** đã xây dựng nhà ở trên đất. Ngày 07/10/2010, ông **H** tiếp tục ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 617m² thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 103 cho ông **T1** với giá 120.000.000 đồng (trong đó có diện tích 103m² và nhà của ông **K**) được ký tại **Văn phòng công chứng huyện C1**. Ngày 11/11/2010, ông **Nguyễn Văn T1** được UBND huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH 01317/BC đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 103. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, ngày 05/01/2011 vợ chồng ông **Nguyễn Văn T1**, bà **Vũ Thị S** đã lập Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản với nội dung bà **Vũ Thị S** được quyền sử dụng diện tích đất 101,3m² và lập Hợp đồng

tặng cho con gồm Nguyễn Văn T2, diện tích 129,5m²; Nguyễn Thị T3 diện tích 128 m²; Nguyễn Văn V, diện tích 131m². Các ông, bà S, T2, T3, V đã được UBND huyện (nay là thành phố) Thuận An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất được tặng cho, diện tích còn lại của thửa đất số 70 là 127,2m² hiện ông K đang quản lý, sử dụng ổn định.

Tại Điều 130 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Giao dịch dân sự vô hiệu từng phần khi một phần nội dung của giao dịch dân sự vô hiệu nhưng không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của phần còn lại của giao dịch*”.

Tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu*”.

Đối chiếu với những quy định trên, thì ngay từ khi ông H, ông K ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2010, thì đã bị vô hiệu một phần đối với diện tích 103m², do có đối tượng không thực hiện được (nhà của ông K), đối với diện tích đất còn lại của thửa số 70 không bị ảnh hưởng. Do đó, yêu cầu của ông K có căn cứ chấp nhận.

[3.2.2] Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Quá trình tố tụng, Tòa án đã thông báo cho các đương sự (ông H, ông T1) biết yêu cầu khởi kiện của ông K, để các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình, nhưng các đương sự đều không có ý kiến, vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Nếu sau này ông H, ông T1 có yêu cầu thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

[3.2.3] Đối với yêu cầu hủy phần cập nhật tại mục IV trang 3 ngày 19/4/2011 của UBND thị xã (nay là thành phố) T có nội dung “*Diện tích còn lại là: 127,2m² HNK+ HLATĐB*” trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 278950, số vào sổ cấp GCN H01317/BC ngày 11/11/2010 của UBND huyện (nay là thành phố) T cấp cho ông Nguyễn Văn T1 đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 103 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Như nhận định tại mục [3.1], [3.2], Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2010 được ký kết giữa ông K, ông H bị vô hiệu một phần đối với diện tích 103m² và ông K là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất này ổn định không xảy ra tranh chấp, nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông Nguyễn Văn T1 (được cập nhật tại mục IV trang 3 ngày 19/4/2011).

Tại Công văn số 2036/UBND-NC ngày 13/7/2023, UBND thành phố T đã xác định “*.. trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có bất kỳ văn bản nào thể hiện việc cấp giấy có đo đạc thực tế và không có bất kỳ văn bản nào thể hiện trên đất có nhà của ông Tô Văn K*”. Tuy nhiên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho

ông **T1** thể hiện “2. Nhà ở: Chưa chứng nhận quyền sở hữu”, là không đúng với hồ sơ cấp giấy chứng nhận. Như vậy, yêu cầu của ông **K** là có căn cứ.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Tô Văn K** đối với bị đơn ông **Đỗ Văn H**.

[5] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phù hợp, nên được chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí do đặc, định giá, giám định, đăng báo và nguyên đơn đã thực hiện xong.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 34, 68, 147, 227, 228, 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 129, 130, 408 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Tô Văn K** đối với bị đơn ông **Đỗ Văn H** về việc “tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

1.1. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Tô Văn K** với ông **Đỗ Văn H** thông qua “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 15/8/2009 đối với diện tích đất 103m², thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 103, tọa lạc tại **khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương**. Ông **Tô Văn K** được quyền sử dụng diện tích đất 103m², thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 103. Ông **Tô Văn K** có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 103, tọa lạc tại **khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương** (Có bản vẽ kèm theo).

1.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5938, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/10/2010 được ký tại **Văn phòng C1** giữa ông **Đỗ Văn H** và ông **Nguyễn Văn T1** vô hiệu một phần đối với diện tích đất 103m² thuộc một phần thửa đất số 70, tờ bản đồ số 103 tọa lạc tại **khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương**.

1.3. Hủy phần cập nhật tại mục IV trang 3 ngày 19/4/2011 của UBND thị xã (nay là thành phố) **T** có nội dung “Diện tích còn lại là: 127,2m² HNK+

HLATDB” trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 278950, số vào sổ cấp GCN H01317/BC ngày 11/11/2010 của UBND huyện (nay là thành phố) T cấp cho ông Nguyễn Văn T1 đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 103 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá; giám định; đăng báo tổng số tiền là 11.631.000 đồng (mười một triệu sáu trăm ba mươi một nghìn đồng), ông Tô Văn K tự nguyện chịu toàn bộ và ông K đã thực hiện xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Tô Văn K phải chịu 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, sau khi được khấu trừ vào 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí, lệ phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2016/0026799 ngày 16/8/2018 và Biên lai thu số AA/2016/0027427 ngày 10/10/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương, ông Tô Văn K phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

4. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Cục THADS tỉnh Bình Dương;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Huyền