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

Bản án số: 71/2022/DS - ST
Ngày: 14 - 6 - 2022
V/v "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy CNQSD đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tho.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lý Văn Hùng;

2. Bà Trần Thị Đổi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hảo - là thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa*:** Ông Lê Văn Đính - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 360/2020/TLST-DS ngày 15 tháng 6 năm 2020 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 120/2021/QĐXX-ST ngày 14/5/2021 và Thông báo mở lại phiên tòa số 120/TB-TA ngày 06/6/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hồ Bình Kim Th, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Ấp 1, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bà Th: Ông Thái Hoàng D, sinh năm 1990. Địa chỉ: Ấp 3, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 04/3/2020, có mặt).

2. Bị đơn: Bà Tăng Kim H, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp C, xã Đ1, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trần Văn T, sinh năm 1963.

Người đại diện hợp pháp của ông T: Ông Nguyễn Quang V, sinh năm 1978. Địa chỉ: 19/38 N, phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 21/01/2022, có mặt).

3.2. Ông Phan Văn S, sinh năm 1991 (vắng mặt);

3.3. Bà Phan Kim L, sinh năm 1994 (vắng mặt);

3.4. Bà Trần Thị Kim Q, sinh năm 2000 (vắng mặt).

3.5. Ông Tăng Quốc T1, sinh năm 1970 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã Đ1, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.6. Ủy ban nhân dân xã Đ1, huyện Đ, tỉnh Long An (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện; trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Thái Hoàng D trình bày:

Ngày 17/8/2018, bà Th và bà H có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (CNQSD) đất (không có tài sản gắn liền) số 32 được Uỷ ban nhân dân xã Đức Lập Hạ chứng thực ngày 17/8/2020, đối tượng của hợp đồng là thửa đất 693, tờ bản đồ số 32, diện tích 156,5m^2, tọa lạc tại Ấp C, xã Đ1, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; giá thể hiện trong hợp đồng là 40.000.000 đồng.

Do trước đó, vợ chồng bà H, ông T có vay của bà Th số tiền 250.000.000 đồng có lập giấy mượn tiền ngày 21/8/2018. Tại thời điểm lập giấy mượn tiền chỉ có mặt bà Th và bà H. Các bên thỏa thuận sau khi ông T và bà H cùng lăn tay, ký tên trong giấy nợ thì bà Th sẽ giao tiền và khi nào bà H, ông T trả xong tiền cho bà Th, bà Th sẽ sang tên quyền sử dụng đất lại cho bà H, ông T. Các bên thỏa thuận lãi suất là 4%/tháng, tương đương với 10.000.000 đồng/tháng. Bà H, ông T đóng lãi cho bà Th được 02 tháng. Đến tháng thứ ba, bà H, ông T không còn khả năng đóng lãi nên bà H đề nghị bán đứt cho bà Th nhà và đất tại thửa đất 693, tờ bản đồ số 32, diện tích 156,5m^2 với giá 420.000.000 đồng. Bà Th giao tiếp cho bà H số tiền 170.000.000 đồng. Tại thời điểm giao số tiền này có mặt bà H, ông Tiến và ông Sang, bà Loan.

Lý do trong hợp đồng CNQSD đất (không có tài sản gắn liền) số 32 ngày 17/8/2018 chỉ một mình bà H đứng tên do bà H nói với bà Th tên trong sổ hộ khẩu tại tỉnh Bạc Liêu của ông T là Trần Văn N, tên trong giấy chứng minh nhân dân tại tỉnh Long An là Trần Văn T nên ông T không làm giấy xác nhận độc thân với tên Thành để làm giấy chứng nhận đăng ký kết hôn với bà được. Bà Th cũng thống nhất thửa đất 693, tờ bản đồ số 32 là tài sản chung của bà H và ông T.

Tại đơn khởi kiện ban đầu và trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bà Th khởi kiện yêu cầu bà Tăng Kim H tiếp tục thực hiện hợp đồng CNQSD đất số 32 ngày 17/8/2018 được chứng thực tại Uỷ ban nhân dân xã Đ1, huyện Đ, tỉnh Long An đối với phần đất có diện tích 156,5m^2, thuộc thửa 693, tờ bản đồ 32, tọa lạc tại xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Buộc bà H bàn giao nhà và đất cho bà Th. Tại phiên tòa, ông D đại diện cho bà Th thay đổi yêu cầu khởi kiện, đồng ý vô hiệu hợp đồng CNQSD đất số 32 và yêu cầu ông T, bà H liên đới trả cho bà Th số tiền đã nhận 420.000.000 đồng và yêu cầu ông T, bà H phải bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Tăng Kim H trình bày:

Bà H và ông T chung số như vợ chồng từ khoảng năm 1999 nhưng không đăng ký kết hôn. Bà thống nhất với lời trình bày của ông D về việc bà và bà Th có xác lập hợp đồng CNQSD đất và tài sản gắn liền tại thửa đất 693, tờ bản đồ số 32, diện tích 156,5m^2.

Lý do của việc xác lập hợp đồng số 32 là do bà có vay của bà Th số tiền 250.000.000 đồng theo giấy mượn tiền ngày 21/8/2018, ông T có lăn tay, bà H ký tên. Bà H đã lợi dụng ông T không biết chữ để đưa giấy nợ cho ông T lăn tay. Khi hoàn tất hợp đồng CNQSD và giấy nợ, bà Th đã giao cho bà H số tiền 250.000.000 đồng, chỉ cá nhân bà H nhận, dùng để trả nợ, không đưa cho ông T bất kì số tiền nào. Các bên thỏa thuận lãi suất 4%/tháng, bà H đóng lãi được 02 tháng với số tiền 20.000.000 đồng. Đến tháng thứ 3, bà H không có khả năng đóng lãi và trả tiền gốc nên đã đề nghị bán đứt nhà và đất cho bà Th với giá 420.000.000 đồng. Việc bà H chuyển nhượng nhà và đất cho bà Th, bà H có báo cho ông T biết nhưng ông T không đồng ý và không về ký tên, chỉ có 02 con là Phan Thanh Sang và Phan Kim Loan, anh trai Tăng Quốc Tiến ký tên trong giấy làm chứng CNQSD đất và chứng kiến bà Th giao cho bà H số tiền 170.000.000 đồng.

Nay bà Th khởi kiện yêu cầu bà H và ông T liên đới trả cho bà Th số tiền 420.000.000 đồng và yêu cầu ông T, bà H phải bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật. Bà H chỉ đồng ý một mình bà trả tiền cho bà Th vì toàn bộ số tiền 420.000.000 đồng đều do bà nhận và tiêu xài cá nhân không liên quan đến ông T. Đối với số tiền lãi 20.000.000 đồng bà H đã trả cho bà Th, bà không yêu cầu Tòa án xem xét điều tiết lại.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T trình bày trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và người đại diện hợp pháp của ông T là ông Nguyễn Quang V trình bày tại phiên tòa:

Ông T và bà H sống chung như vợ chồng từ khoảng năm 1999 nhưng không đăng ký kết hôn. Hiện trên phần diện tích đất 156,5m^2, thuộc thửa 693, tờ bản đồ 32, tọa lạc tại xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An có 01 căn nhà cấp 4, gia đình ông T gồm 04 người cư trú ổn định. Tại phiên tòa, ông D đại diện cho nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà H và ông T liên đới trả cho bà Th số tiền 420.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật, ông T không đồng ý.

Việc ông T lăn tay trong giấy mượn tiền ngày 21/8/2018 là do bị bà H lừa dối, bà H lợi dụng ông T không biết chữ, đã yêu cầu ông T lăn tay để vay Ngân hàng số tiền 10.000.000 đồng. Cho đến khi bà Th khởi kiện tại Tòa án và có kết luận giám định dấu vân tay, ông T mới biết là mình đã lăn tay vào giấy nợ với số tiền 250.000.000 đồng. Thực tế, ông không nhận bất kì số tiền nào từ bà Th.

Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập: Yêu cầu vô hiệu hợp đồng CNQSD đất số 32 ngày 17/8/2018 được chứng thực tại Uỷ ban nhân dân xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An và yêu cầu hủy giấy CNQSD đất số CP266901 do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Hồ Bình Kim Th ngày 13/9/2018.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim Q trình bày trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án:

Bà là con đẻ của ông T, bà H. Hiện bà đang cư trú cùng cha mẹ trong căn nhà cấp 4, tại thửa 693, tờ bản đồ 32, tọa lạc tại xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Bà đồng ý với yêu cầu độc lập của ông T, thống nhất với lời trình bày của ông T, không bổ sung gì thêm.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn S trình bày:

Ông là con đẻ của bà H. Khoảng năm 2018, ông có ký tên trong giấy làm chứng CNQSD đất, do bà Th yêu cầu. Nếu ông không ký tên thì sẽ mất nhà vì bà H đã vay của bà Th số tiền 250.000.000 đồng, tiền lãi 10.000.000 đồng/tháng, đến nay không có khả năng trả. Ông không biết nội dung văn bản ông đã ký tên là gì. Nhà và đất là tài sản chung hợp pháp của ông T và bà H nhưng một mình bà H tự ý chuyển nhượng cho bà Th là trái pháp luật. Mặt khác, giữa bà H và bà Th có quan hệ vay tiền với lãi suất cao nên bà H mới phải bán nhà và đất để cấn trừ nợ. Ông sẽ cùng gia đình tìm phương án thỏa thuận với bà Th về việc giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tăng Quốc T1 trình bày:

Ông là anh trai của bà H. Khoảng năm 2018, ông có ký tên trong giấy làm chứng CNQSD đất, do bà Th yêu cầu, ký để bà H nhận tiền. Bà H nói với ông nếu không ký dùm thì tiền lãi hằng ngày lên cao sẽ mất nhà. Khi ký tên, ông không đọc nội dung văn bản, cũng không biết bà Th có giao tiền cho bà H hay không và giao bao nhiêu tiền. Sau này, khi có người đến siết nhà, được ông T thông báo, ông mới biết là bà H tự bán căn nhà là tài sản chung hợp pháp của bà H và ông T. Mặt khác, giữa bà H và bà Th có quan hệ vay tiền với lãi suất cao nên bà H mới phải bán nhà và đất để cấn trừ nợ.

Do ở xa, bận công việc, không có thời gian đi lại Tòa án, ông đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án tại các cấp xét xử và cam kết không có ý kiến hay khiếu nại gì về sau.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Đ1, huyện Đ, tỉnh Long An trình bày tại Bản trình bày ý kiến ngày 30/9/2020:

Căn cứ thông báo số 360/TB-CCCC ngày 18/9/2020 của Tòa án. Nay Uỷ ban nhân dân xã Đ1 trình bày ý kiến về yêu cầu vô hiệu hợp đồng CNQSD đất số chứng thực 32, quyển số OI-SCT/HĐ,GD ngày 17/8/2018 như sau:

Ngày 17/8/2018, Ủy ban nhân dân xã Đ1có tiếp nhận yêu cầu chứng thực hợp đồng CNQSD đất giữa bà H và bà Th đối với quyền sử dụng đất tại thửa số 693, tờ bản đồ số 32, diện tích 156,6m^2, loại đất BHK, đất tọa lạc tại ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ theo giấy CNQSD đất số AD 588214, số vào sổ cấp giấy H01619 do Ủy ban nhân dân xã Đức Lập Hạ cấp ngày 27/9/2005. Theo hồ sơ các bên cung cấp: Bản dự thảo hợp đồng CNQSD đất, bản chính giấy CNQSD đất AD 588214 do bà H đứng tên, giấy chứng minh nhân dân của bà H, bà Th. Sau khi xem xét các giấy tờ liên quan Ủy ban nhân dân xã Đức Lập Hạ đã chứng thực chữ ký của các bên trong hợp đồng chuyển nhượng đúng theo trình tự thủ tục quy định tại khoản 2 Điều 36 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định và xin xét xử vắng mặt.

Các đương sự đều thống nhất với chứng thư thẩm định giá số 348/21/10/2020/TĐG LA – BĐS ngày 21/10/2020 của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức, không yêu cầu định giá lại.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Từ khi vụ án được thụ lý đến khi xét xử Thẩm phán, Thư ký, người tiến hành tố tụng tại phiên tòa thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bà H và ông T có vay của bà Th số tiền 250.000.000 đồng theo giấy mượn tiền ngày 21/8/2018, các bên có thỏa thuận xác lập hợp đồng CNQSD đất số 32 ngày 17/8/2018 để đảm bảo cho khoản vay. Sau 3 tháng, bà H, ông T không có khả năng đóng lãi cho bà Th nên bà H đồng ý CNQSD đất và tài sản gắn liền cho bà Th. Do đó, hợp đồng CNQSD đất số 32 ngày 17/8/2018 giữa bà Th và bà H đã có sự chuyển hóa từ hợp đồng vay tài sản sang hợp đồng CNQSD đất. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tại thửa 693, tờ bản đồ 32 là tài sản chung của ông T và bà H nhưng chỉ một mình bà H đứng tên chuyển nhượng nên hợp đồng đã vô hiệu tại thời điểm xác lập. Đồng thời, tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn cũng đồng ý vô hiệu hợp đồng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Th.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng CNQSD đất số 32 ngày 17/8/2018 giữa bà Th và bà H.

Buộc ông T và bà H phải liên đới trả cho bà Th số tiền 250.000.000 đồng; buộc bà H phải trả cho bà Th số tiền 170.000.000 đồng.

Về thiệt hại phát sinh đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở nhận định như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Tranh chấp của các đương sự liên quan đến hợp đồng CNQSD đất có đối tượng là quyền sử dụng đất tại thửa 693, tờ bản đồ số 32, diện tích 156,6m^2, loại đất BHK, tọa lạc tại ấp C, xã Đ1, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Tòa án xác định quan hệ pháp luật là "tranh chấp hợp đồng CNQSD đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

[2] Về thủ tục tố tụng:

Về xét xử vắng mặt đương sự: Tại phiên tòa những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tăng Quốc T1, Ủy ban nhân dân xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa có đơn xin xét xử vắng mặt. Bà Phan Kim L, bà Trần Thị Kim Q, ông Phan Văn S đã được Tòa án tống đạt hợp lệ thông báo mở lại phiên tòa nhưng vắng mặt không

có lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại Điều 227, 228 BLTTDS.

Về xác định người tham gia tố tụng trong vụ án: Tại văn bản trả lời của Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Long An xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 266901 (số vào sổ CS 03720) của bà Hồ Bình Kim Th được cấp dựa trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực nên Tòa án không đưa Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Long An tham gia tố tụng trong vụ án theo quy định tại điểm 2. Mục II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tối cao.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét tính hợp pháp của hợp đồng CNQSD đất số 32 tại thời điểm xác lập ngày 17/8/2021

Bà Th và bà H đều xác định việc xác lập hợp đồng CNQSD đất số 32 là do bà Th có cho bà H vay số tiền 250.000.000 đồng, để đảm bảo cho khoản vay bà Th yêu cầu bà H phải ký kết hợp đồng CNQSD đất số 32 ngày 17/8/2018. Đến ngày 21/8/2018, các bên mới xác lập giấy mượn tiền, bên mượn là bà H và ông T cùng lăn tay, ký tên. Sau khi hoàn tất việc lăn tay, ký tên trong giấy nợ, bà Th đã giao cho bà H số tiền 250.000.000 đồng. Như vậy tại thời điểm bà Th và bà H xác lập hợp đồng CNQSD đất số 32 thì hợp đồng này là giả tạo để che giấu hợp đồng vay tài sản thể hiện qua giấy mượn tiền ngày 21/8/2018 giữa bà Th và bà H.

Qúa trình thực hiện hợp đồng vay ngày 21/8/2018: Các bên thỏa thuận lãi suất 4%/tháng, bà H và ông T chỉ trả lãi cho bà Th được 02 tháng với số tiền 20.000.000 đồng. Khi bà H nhận thấy không còn khả năng trả tiền gốc và lãi nên bà H đề nghị bán đứt cho bà Th nhà và đất tại thửa đất 693, tờ bản đồ số 32, diện tích 156,5m^2 với giá 420.000.000 đồng. Bà Th giao tiếp cho bà H số tiền 170.000.000 đồng. Hợp đồng CNQSD đất số 32 giữa bà Th và bà H đã có sự chuyển hóa từ hợp đồng vay tài sản sang hợp đồng CNQSD đất.

[3.2] Xét tính hợp pháp của hợp đồng CNQSD đất số 32 sau khi được chuyển hóa từ hợp đồng vay tài sản sang hợp đồng CNQSD đất:

Về đối tượng của hợp đồng là thửa đất 693, tờ bản đồ số 32, diện tích 156,5m^2, loại đất BHK, tọa lạc tại Ấp C, xã Đ1, huyện Đức Hòa. Theo nội dung của hợp đồng các bên chỉ thỏa thuận CNQSD đất là thửa 693, không có tài sản gắn liền. Tuy nhiên, theo lời trình bày thống nhất của các bên và tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/7/2020 của Tòa án, xác định trên thửa đất 693, tờ bản đồ số 32 có một căn nhà cấp 4, cột đà, bê tông cốt thép, nền gạch tàu, tường xây gạch chưa tô, mái tole thiếc, xà gỗ. Các bên đều xác định CNQSD đất và tài sản gắn liền nên hợp đồng CNQSD đất số 32 đảm bảo về đối tượng.

Về chủ thể của hợp đồng: Các đương sự đều thống nhất trình bày, bà H và ông T chung sống như vợ chồng từ khoảng năm 1999 cho đến nay nhưng không đăng ký kết hôn, có 01 con chung tên Trần Thị Kim Q, sinh năm 2000. Tại đơn xin xác nhận quá trình chung sống của ông T, có xác nhận của chính quyền địa phương, nội dung xác nhận *"qua kiểm tra sổ bộ kết hôn tại xã không thấy có tên bà Tăng Kim H, sinh năm 1971 và ông Trần Văn T sinh năm 1963 trong sổ bộ"*. Đồng thời,

quyền sử dụng đất tại thửa 693, tờ bản đồ số 32 và tài sản gắn liền là tài sản chung của ông T và bà H. Đây là những tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 BLTTDS.

Khoản 2 Điều 210 Bộ luật dân sự quy định: "*Các chủ sở hữu chung hợp nhất có quyền, nghĩa vụ ngang nhau đối với tài sản thuộc sở hữu chung"*.

Điều 167 Luật đất đai quy định:

"1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

....

b. Trường hợp quyền sử dụng đất của nhóm người sử dụng đất không phân chia được theo phần thì ủy quyền cho người đại diện để thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất".

Căn cứ các quy định pháp luật nêu trên, HĐXX xác định, ông T và bà H có quyền và nghĩa vụ ngang nhau đối với tài sản chung của hai người. Mọi giao dịch dân sự liên quan đến tài sản chung đều phải do cả hai cùng thực hiện hoặc ủy quyền hợp pháp. Tuy nhiên, chỉ một mình bà H xác lập hợp đồng CNQSD đất có đối tượng là tài sản chung của ông T, bà H là vi phạm quy định pháp luật. Như vậy, hợp đồng CNQSD đất số 32 không đảm bảo về mặt chủ thể.

Đối chiếu với các quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 BLDS thì hợp đồng CNQSD đất giữa bà Th và bà H không đủ điều kiện về chủ thể nên hợp đồng vô hiệu từ thời điểm xác lập. Tại phiên tòa, ông D đại diện cho nguyên đơn cũng đồng ý vô hiệu hợp đồng CNQSD đất số 32.

Từ những căn cứ trên, HĐXX chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T về việc tuyên bố hợp đồng CNQSD đất số 32 ngày 17/8/2018 được chứng thực tại Uỷ ban nhân dân xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa vô hiệu

[3.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng CNQSD đất số 32 vô hiệu

Về trả lại cho nhau những gì đã nhận:

Bà Th và ông D đều cho rằng giá trị của hợp đồng CNQSD đất là 420.000.000 đồng và đã giao cho ông T, bà H đủ số tiền này nên yêu cầu ông T, bà H có nghĩa vụ liên đới trả tiền cho bà Th.

Xét số tiền 420.000.000 đồng được bà Th giao làm 02 đợt.

Đợt 1 giao vào ngày 21/8/2018 sau khi các bên xác lập giấy mượn tiền cùng ngày. Ông Vinh cho rằng, ông T không biết chữ, bị bà H lừa dối lăn tay vào một tờ giấy, không biết nội dung là gì. Bà H cũng thừa nhận có đưa ông T lăn tay vào giấy nợ để nhận số tiền 250.000.000 đồng nhưng chỉ nói là lăn tay để vay Ngân hàng và số tiền này bà cũng không đưa cho ông T. Tuy nhiên, căn cứ vào kết quả giám định số 2141/KL-KTHS ngày 23/5/2022 của Viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận *"dấu vân tay màu xanh, dưới mục "Bên B- người mượn tiền trên tài liệu ký hiệu A với dấu vân tay ngón trỏ phải của ông T trên tài liệu M1, M2, M3 (mẫu so sánh) là do vân tay của một người để lại"*. Ông T và bà H đều cho rằng

ông T không nhận số tiền 250.000.000 đồng và bị bà H lừa dối nên mới lăn tay vào giấy nợ nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh. Do đó, HĐXX không có cơ sở xem xét lời trình bày của ông T. Do có căn cứ xác định ông T có lăn tay vào giấy nợ với số tiền 250.000.000 đồng nên ông T phải có nghĩa vụ liên đới với bà H trả cho bà Th số tiền này.

Đợt 2 giao số tiền 170.000.000 đồng: Bà Th và bà H đều thống nhất bà Th đã giao cho bà H số tiền 170.000.000 đồng. Thời điểm giao tiền có mặt bà H, ông Tiến và ông Sang, bà Loan. Bà Th không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh cho việc ông T có nhận số tiền này nên chỉ có căn cứ chấp nhận buộc một mình bà H trả cho bà Th 170.000.000 đồng.

Về xác định lỗi gây thiệt hại và bồi thường thiệt hại.

Theo hướng dẫn tại điểm c.3 Mục 2.3 khoản 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hường dẫn *"Thiệt hại được xác định là khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác"*. Giá tại thời điểm các bên thỏa thuận xác lập hợp đồng CNQSD đất và tài sản gắn liền là 420.000.000 đồng. Tại biên bản thống nhất về giá, không yêu cầu định giá lại ngày 22/02/2022 của Tòa án và tại phiên tòa các đương sự đều đồng ý kết quả định giá tại chứng thư thẩm định giá số 348/21/10/2020/TĐG LA – BĐS ngày 21/10/2020 của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức nên Tòa án xác định giá tại thời điểm Tòa án giải quyết vụ án là 476.274.000 đồng, chênh lệch giá là 56.274.000 đồng. Bà H và bà Th đều có lỗi như nhau do cả hai đều biết tại thời điểm xác lập hợp đồng CNQSD đất và tài sản gắn liền thì thửa 693 là tài sản chung của ông T và bà H nên bà H có nghĩa vụ bồi thường cho bà Th ½ x 56.274.000 đồng = 28.137.000 đồng là tiền thiệt hại. Đối với số tiền lãi 20.000.000 đồng bà H đã trả cho bà Th, bà H không yêu cầu điều tiết lại theo quy định nên HĐXX không xem xét.

Như vậy, tổng số tiền bà H phải trả cho bà Th là 198.137.000 đồng. Số tiền ông T và bà H phải liên đới trả cho bà Th là 250.000.000 đồng.

[3.3] Về yêu cầu hủy giấy CNQSD đất

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP266901 do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Hồ Bình Kim Th ngày 13/9/2018, số vào sổ cấp GCN CS03720 đối với thửa 693, tờ bản đồ 32, tọa lạc tại xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Tại văn bản trả lời số 7845/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 16/11/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An xác nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Th dựa trên giao dịch dân sự có hiệu lực.

Điểm 2. Mục II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn "Như vậy, theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại 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 vô hiệu, 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.*"

Do đó, HĐXX không tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng mà cho quyền để đương sự được kê khai đăng ký để đươc quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Từ những phân tích trên, HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Th, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T.

[4] Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 15.000.000đồng; chi phí giám định chữ ký 5.000.000 đồng, bà H phải chịu toàn bộ. Bà Th đã nộp và chi xong. Ông D đại diện cho bà Th tự nguyện chịu 3.000.000 đồng chi phí giám định chữ ký nên bà H có nghĩa vụ trả lại bà Th số tiền 17.000.000 đồng.

[5] Về án phí: Bà H phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện liên quan đến hợp đồng CNQSD đất của bà Th và ông T là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch trên số tiền 198.137.000 đồng phải trả cho bà Th là 9.907.000 đồng. Tổng số tiền án phí bà H phải chịu là 10.207.000 đồng. Ông T và bà H phải liên đới chịu án phí có giá ngạch trên số tiền 250.000.000 đồng phả trả cho bà Th là 12.500.000 đồng. Bà Th không phải chịu án phí, hoàn trả cho bà Th số tiền tạm ứng án phí đã nộp

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 35, Điều 39, Điều 184, Điều 186, Điều 271, Điều 273, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, 123, 131, 210, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100, 166, 167 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 26; Điều 27 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. Tuyên xử:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Bình Kim Th về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bà Tăng Kim H.

1.2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Trần Văn T về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 32 ngày 17/8/2018 được chứng thực tại Uỷ ban nhân dân xã Đ1, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đối với diện tích đất 156,5m^2, thuộc thửa 693, tờ bản đồ 32, tọa lạc tại xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An vô hiệu.

Bà Tăng Kim H và ông Trần Văn T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với phần đất thuộc thửa đất số 693, tờ bản đồ 32, diện tích 156,5m^2, đất tọa lạc tại xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (hiện phần đất này do bà Tăng Kim H và ông Trần Văn T quản lý và sử dụng); vị trí tứ cận như sau:

Đông giáp: Đường đá xanh;

Tây giáp: Thửa số 306

Nam giáp: Thửa số 306

Bắc giáp: Thửa số 682.

(Theo Mảnh trích đo địa chính số 590 – 2020 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập ngày 20/8/2020 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa phê duyệt ngày 08/10/2020)

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

2. Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

2.1. Buộc bà Tăng Kim H và ông Trần Văn T phải liên đới trả cho bà Hồ Bình Kim Th số tiền 250.000.000 đồng *(hai trăm năm mươi triệu đồng)*.

2.2. Buộc bà Tăng Kim H phải trả cho bà Hồ Bình Kim Th số tiền 198.137.000 đồng *(một trăm chín mươi tám triệu, một trăm ba mươi bảy ngàn đồng)*.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Tăng Kim H có nghĩa vụ trả cho bà Hồ Bình Kim Th số tiền 17.000.000 đồng *(mươi bảy triệu đồng)*.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Tăng Kim H phải chịu 10.207.000 đồng án phí

Bà Tăng Kim H và ông Trần Văn T phải liên đới chịu 12.500.000 đồng án phí. Khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí mà ông Trần Văn T đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006053 ngày 12/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. Bà Tăng Kim H phải nộp 6.2500.000 đồng và ông Trần Văn T phải nộp tiếp 5.950.000 đồng.

Hoàn lại cho Hồ Bình Kim Th số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005531 ngày 11/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

5. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt được quyền kháng cáo 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 bản án được niêm yết.

6. 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, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

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

Lê Thị Tho