TÒA ÁN N DÂN QUẬN NK THÀNH PHỐ CT

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

Bản án số: 281/2023/DSST
Ngày: 30/12/2022.
Về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

N DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN N DÂN QUẬN NK

* Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:
- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Võ Hồng Thúy**
- Các Hội thẩm N dân:
1. Ông **Trần Ngọc Bích**
2. Bà **Đỗ Thị Lệ Hằng**

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà **Trần Thị Kiều Trang** - Cán bộ Tòa án N dân quận NK, thành phố CT.

- Đại điện Viện kiểm sát N dân quận NK: bà Lê Hoàng Dung – Kiểm sát viên.

Từ ngày 26 tháng 12 năm 2022 đến ngày 30/12/2022, tại trụ sở Tòa án N dân quận NK tiến hành xét xử công kH vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 68/2017/TLST- DS ngày 06 tháng 3 năm 2017 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 973/2022/QĐST-DS ngày 28/11/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn H,** sinh năm 1946.

Bà **Trương Hoàng M,** sinh năm 1947.

Địa chỉ: 103/152/15, VVK, AH, NK, thành phố CT.

Người đại diện hợp pháp ông **Nguyễn Trường H**.

Địa chỉ: 80 NCT, phường AN, Q. NK, TP. CT.

Bị đơn: Ông **Hà Ngọc H,** sinh năm 1960.

Địa chỉ: 176C, TQD, P. AT, Q. BT, TP. CT.

Ông Hà Ngọc H ủy quyền cho ông **Nguyễn Văn T.**

Địa chỉ: số ½ Hẻm 1, đường NT, phường AT, quận BT, thành phố CT.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **Ủy ban N dân phường AH, quận NK, Tp. CT.**

(có Đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

2. Ông **Nguyễn Hiền N** và bà **Nguyễn Thị Y**.

Địa chỉ: số nhà 46 Đường F7 Khu Dân cư BN , Phường LH, quận BT, TP. CT.

3. Bà **Võ Thị V** (đã chết).

Địa chỉ: - 127/14D/9 MT, ph AH, quận NK, TP. CT.

- 151/141 HVT, phường AC, Q. NK, TP. CT

4. Ông **Nguyễn Quyết T**, sinh năm 1979 (con bà V-có mặt)

Trú tại: 53/PT Tổ 2, Khu vực BT B, phường LT, quận BT, TP. CT.

5. Ông **Nguyễn Hoàng T**, sinh năm 1985 (con bà V-vắng mặt).

Trú tại: 127/14/40G2 MT, phường AH, quận NK, TP. CT

6. Bà **Nguyễn Thị Ngọc T**, sinh năm 1981 (con bà V-vắng mặt)

Trú tại: 91B/2 NĐ, phường AH, quận NK, TP. CT

7. Bà **Nguyễn Thị Kim L**, sinh năm 1982 (con bà V-vắng mặt)

Địa chỉ: 151/141 HVT, phường AH, quận NK, TP. CT

8. Bà **Trần Thị Ngọc X**, sinh năm 1962 (Mẹ của ông N-vắng mặt)
Địa chỉ: 103/78/53 VVK, phường AH, quận NK, TP. CT

9. Bà **Vũ Thị T**

Địa chỉ: 176C, TQD, P. AT, Q. BT, TP. CT.

Bà Vũ Thị T ủy quyền cho ông **Nguyễn Văn T**

Địa chỉ: số ½ Hẻm 1, đường NT, phường AT, quận BT, thành phố CT.

10. Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN **(T)**

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà LT, số 09-11 TĐT, phường BN, quận 1, TP. HCM

NỘI DUNG VỤ ÁN

* ***Theo nội dung khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn trình bày***:

Nguồn gốc quyền sử dụng đất tại các thửa 140+141+142+143, tờ Bản đồ số 28 tọa lạc tại đường MTN dài (nay là đường VVK), Hẻm 127, phường AH, quận NK, thành phố CT là do nguyên đơn ông Nguyễn Văn H nhận chuyển nhượng qua sự thỏa thuận trực tiếp với bà Võ Thị V tại tờ Giao kèo mua bán ký ngày 27/12/2002;

Sau khi hoàn thành thủ tục theo quy định ngày 17/03/2003 ông Nguyễn Văn H được UBND thành phố CT (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02860;

Tại Tờ giao kèo mua bán ký ngày 27/12/2002 thì phía bà V có nghĩa vụ đăng ký chuyển mục đích sử dụng từ đất vườn sang thổ cư, nên khi hoàn thành thủ tục sang tên, giấy tờ bản gốc do bà V quản lý để làm thủ tục chỉnh lý biến động theo quy định của Luật Đất Đai;

Tại Công văn số 3289/UB ngày 25/8/2003 của Ủy ban N dân tỉnh CT cũ thuận cho phép ông Nguyễn Văn H được chuyển mục đích sử dụng đất vườn sang đất thổ cư, cũng từ cơ sở này bà V đã mạo nhận chữ ký của ông Nguyễn Văn H để ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Hà Ngọc H là hoàn toàn trái với ý chí của người sử dụng đất đã được nhà nước công nhận và bảo vệ quyền sử dụng đất này. Bên cạnh đó tài sản trên được ông Nguyễn Văn H tạo lập trong thời kỳ hôn N với bà Trương Hoàng M, thì vẫn phải có quyền định đoạt của sở hữu chung thì mới đầy đủ cơ sở pháp lý khi chứng thực giao dịch hợp đồng, đảm bảo quyền tài sản chung của bà Trương Hoàng M theo quy định Luật hôn N và gia đình.

Bà Võ Thị V trong vụ kiện trước là nguyên đơn và ông Nguyễn Văn H là bị đơn có yêu cầu phản tố, bà V đột ngột qua đời, phía gia đình bà V không lập thủ tục kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà V, đã làm ảnh hưởng chậm trễ cho việc tòa án giải quyết vụ kiện. Sau khi xác định ông Hà Ngọc H là người đang quản lý quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H nên ông Nguyễn Văn H đồng ý rút phản tố để cùng vợ là bà Trương Hoàng M khởi kiện đối với ông Hà Ngọc H thành vụ kiện độc lập. Tòa án N dân quận NK đã ban hành quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 93/2016/QĐST-DS ngày 18/8/2016 và quyết định tách vụ án số 02/2016/QĐST-DS ngày 16/8/2016.

Hồ sơ phải được Uỷ ban N dân phường AH, quận NK, thành phố CT tiến hành hòa giải thủ tục tranh chấp đất đai theo quy định pháp luật thì ông Hà Ngọc H luôn vắng mặt không lý do, nên vụ việc hòa giải không thành. Đến khi nguyên đơn tập hợp đủ hồ sơ để nộp đến cơ quan tòa án N dân quận NK để được thụ lý giải quyết khi tòa án tiến hành thẩm định tài sản mới phát hiện ông Hà Ngọc H đã cùng vợ là bà Vũ Thị T chuyển nhượng đất lại cho bà Nguyễn Thị Y; Trong khi đó, tại bản tự khai ngày 19/9 (không rõ năm), phần phụ chú ông Hà Ngọc H cũng nêu ý chí nguyện vọng rất rõ: "...***Nếu thấy hợp đồng sang nhượng của tôi và chị V không đủ tư cách pháp lý, thì cơ quan chức năng hủy hợp đồng…Tôi sẽ trả lại đất cho chị V nguyên trạng ban đầu và những giấy tờ có liên quan đã nhận từ chị V; Chị V trả lại tiền cho với giá quy đổi ở thời điểm tại tòa phán quyết...***"

Do đó, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết:

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn H với ông Hà Ngọc H, vì hoàn toàn là hành vi giả mạo chữ ký của bà Võ Thị V, không có hiệu lực pháp luật ràng buộc đối với Nguyên đơn; Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Ngọc H với bà Nguyễn Thị Y theo số công chứng 6017 quyển số 03/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/9/2016 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích Liên;

- Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố CT thu hồi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất – Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ564602 Số vào sổ cấp GCN CS05413 cấp ngày 12/10/2016 cho bà Nguyễn Thị Y;

- Dành quyền cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Trương Hoàng M được đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật;

- Kiến nghị với cơ quan có thẩm quyền cưỡng chế buộc phía ông Nguyễn Hiền N và Nguyễn Thị Y có nghĩa vụ tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên phần đất đang tranh chấp để khôi phục lại hiện trạng ban đầu theo đúng quy định pháp luật.

Nguyên đơn không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị bác yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hà Ngọc H.

*** *Bị đơn ông Hà Ngọc H có Đơn phản tố với nội dung trình bày* như sau**:

Hợp đồng (Hợp đồng khung) chuyển nhượng đất giữa bà Võ Thị V ký với ông (Hà Ngọc H) ngày 18/11/2003 và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Văn H cùng với ông ký ngày 17/11/2003 do bà Vũ Thị V làm đại diện hay như thế nào đó cho ông Nguyễn Văn H được UBND Phường AH ký xác nhận. Nếu ông H không ký thì tại sao Ủy Ban Phường ký đóng dấu.

Ngày 05/12/2003 Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký, đóng dấu công nhận : Đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hà Ngọc H theo tờ bản đồ 28, thửa 140,141,142,143, diện tích: 80m2. Đến tháng 6/2016 ông (Hà Ngọc H) đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1965, địa chỉ: 103/78/53 VVK-Phường AH -Quận NK- Tp. CT và bà Y đã được Sở Tài Nguyên- Môi Trường TP. CT cấp giấy Chứng nhận QSDĐ số: CS05413 ngày 12/10/2016 sử dụng ổn định không tranh chấp đến nay.

Tóm lại ông Hà Ngọc H khẳng định rằng, việc ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 140,141,142,143, Tờ bản đồ số 28, diện tích 80m2 của bà Võ Thị V và ông đã trả đủ cho bà 64 triệu theo hợp đồng, ông chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Y là hoàn toàn hợp pháp không vi phạm đều cấm của pháp luật và đạo đức xã hội nghiêm chỉnh chấp hành đúng theo quy trình, trình tự quy định của pháp luật và luật đất đai hiện hành của mỗi thời điểm. Nên ông cũng như bà Nguyễn Thị Y được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký công nhận và làm nghĩa vụ thuế đúng quy định. Ông không đồng ý với nội dung yêu cầu khởi kiện của ông H và bà M. Hơn nữa trước khi chết bà Võ Thị V cũng không giao quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng khi tranh chấp giữa ông H với bà M. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban N dân thành phố CT cấp cho ông Nguyễn Văn H, nhưng tại sao bà Võ Thị V giữ và chuyển nhượng được cho ông, ông Nguyễn Văn H cho rằng nguồn gốc thửa đất, thửa 140,141,142,143 nguồn gốc của bà V được giao kèo với ông nhưng nội dung giấy giao kèo không đề cập gì về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên là không khớp với thực tế sử dụng. Trước đây, có lần bà V kể bà đổi đất này với ông Nguyễn Văn H. Nên khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông mọi việc tranh chấp giữa bà V và ông Nguyễn Văn H đã được giải quyết xong.

Ông Nguyễn Văn H nêu trong đơn lúc đó ông là bị đơn ông biết bà V đã tự ý mạo nhận chữ ký của ông, tại sao lúc bà V còn sống, vụ việc còn tại Tòa tại sao ông không đưa ra yêu cầu giải quyết, mà ông tự nguyện rút đơn phản tố ngày 4/7/2016 và vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất đã được khép lại bằng quyết định đình chỉ ngày 18/8/2016 trong khi đó hợp đồng chuyển nhượng từ 2003.

Ông Nguyễn Văn H và bà M biết rằng bà Võ Thị V chết, trước khi chết bà V không giao quyền, nghĩa vụ, thừa kế tham gia tố tụng, nên không giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất với bà V được, vậy còn ông bà V cũng đâu có giao cho ông đứng ra giải quyết tranh chấp với ông Nguyễn Văn H? Nay khởi kiện ông Hà Ngọc H là không đúng pháp luật, dù bà V đã qua đời nhưng những văn bản giấy tờ bà ký kết chuyển nhượng đất, giao đất và đã nhận đủ tiền 64.000.000đ của ông Hà Ngọc H thì vẫn không thể thay đổi. Vì hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn thành 100%. Nếu ông H nguyên đơn yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất thì ông H bị đơn có đâu mà trả, rồi ai trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông. Việc ông Nguyễn Văn H khởi kiện Hà Ngọc H là sai. Do ông đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Y rồi, thì ông Nguyễn Văn H không có lý do gì đòi lại đối với ông Hà Ngọc H. Yêu cầu Tòa án bác đơn khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn H và bà Trương Hoàng M.

* **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan**:

- Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN (T) có Đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án xem xét duy trì các khoản vay của vợ chồng bà Nguyễn Thị Y được bảo đảm thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa số 140, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại Hẻm 127, đường VVK, phường AH, quận NK, thành phố CT. Công nhận hiệu lực pháp lý của Hợp đồng thế chấp CTO2020989949 năm 2020 giữa ông Nguyễn Hiền N và bà Nguyễn Thị Y đối với tài sản đã thế chấp như đã đề cập trên. Tuy nhiên sau đó, phía Ngân hàng T thông báo ông N và bà Y đã nạp tiền trả đủ các khoản vay nợ kết thúc hồ sơ tín dụng. Tài sản bảo đảm thế chấp cũng đã trả lại cho bà Nguyễn Thị Y là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 140, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại Hẻm 127, đường VVK, phường AH, quận NK, thành phố CT.

- Ông Nguyễn Hiền N và bà Nguyễn Thị Y trình bày như sau:

Ông N có nhận được giấy triệu tập để làm việc của tòa trong vụ tranh chấp của 2 ông H cùng thời điểm đó có sự tham dự của đại điện phía Ngân hàng Techcombank.

Sau buổi triệu tập trên ông có trao đổi với Đại diện ngân hàng và bên phía ngân hàng yêu câu ông và vợ là bà Y phải tất toán khoản vay nhằm không ảnh hưởng đến ngân hàng, đến công việc của vợ ông vì đây là việc cá N. Thời điểm này ông không đủ tài chính để tất toán khoản vay. Nhằm đảm bảo công việc nên ông đã rao bán miếng đất trên để giải quyết.

Vào ngày 15/5/2021 ông bán miếng đất trên với giá là 1,785,000,000đồng.

Người mua: Ông Nguyễn Huy C CMND 094078000149 cấp ngày 03/05/2019 do Cục Cảnh sát QLHC về trật tự xã hội có hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/5/2021 số CC 2470, quyển số 01/2021 TP/CC – SCC/HĐCN tại PCC LCL. Tuy nhiên, ngày 11/06/2021 có văn bản số 393/TB- CNVPĐKĐĐ tạm trả hồ sơ cho ông C làm thủ tục sang tên tài sản không được có đính kèm văn bản của tòa. Đính kèm văn bản số

1094/2021/CV,TA ngày 16/7/2021 phúc đáp của tòa đến CNVPĐKĐĐ nội dung văn bản ghi "*Tòa án N dân quận NK đã ra thông báo thụ lý vụ án số 68/2017/TLST –DS ngày 06/03/2017. Hiện đang trong quá trình giải quyết, nên việc chuyển nhượng cho người thứ ba là chưa có cơ sở. Thửa đất nêu trên đang là đối tượng đang tranh chấp nên đề nghị Chi nhánh Văn Phòng Đăng ký đất đai Quận NK tạm ngưng cấp đổi, chuyển nhượng chờ kết quả giải quyết của Tòa án N dân quận NK*"

Vì không chuyển nhượng được nên ông phải trả lại số tiền 1,785,000,000đồng và 75,000,000đồng tiền bồi thường do không chuyển nhượng được (chứng từ thể hiện việc chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 24/11/2021 và số tiền bồi thường chuyển cho Ông C vào tài khoản tại VCB)

Để có được tiền bồi thường trên ông đã bán đi căn nhà của mẹ ruột ông để trả cho ông C.

Biết rằng tài sản đang tranh chấp và mẹ ruột không có nhà ở nên tháng 12 năm 2021 ông tiến hành xây nhà cho mẹ ông vì thời điểm cận tết nên phải xây hoàn chỉnh và nhanh để có nhà ở với giá trị là 650.000.000đồng.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông xin được đưa ra ý kiến như sau:

Việc chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị Y với ông Hà Ngọc H, bà Vũ Thị T là hoàn toàn hợp pháp ngay tình. Thời điểm chuyển nhượng không có tranh chấp tại tòa án (bên chuyển nhượng có cung cấp bản chính Quyết định đình chỉ số 93/2016/QĐST-DS ngày 18/8/2016 của Tòa án N dân Quận NK)

Từ ngày chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của ông H và bà Thơ, bà Y là người quản lý sử dụng quyền sử dụng đất và hiện đã thế chấp nhiều lần ở ở nhiều ngân hàng để vay vốn làm ăn.

- ***Ủy ban N dân phường AH, quận NK, thành phố CT trình bày:*** Ngày 17/11/2003 ông Nguyễn Văn H và ông Hà Ngọc H ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa 140-141-142-143, diện tích 80m^2 tờ Bản đồ số 28 tọa lạc tại đường MTN dài (nay là đường VVK, phường AH, quận NK, thành phố CT) đã được Ủy ban N dân phường AH chứng thực cùng ngày. Việc chứng thực hợp đồng đã được UBND phường AH chứng thực đúng quy định pháp luật và đến thời điểm hiện nay không có cá N hay tổ chức nào khiếu nại hay có ý kiến gì và có Đơn đề nghị giải quyết vắng mặt phía Ủy ban N dân phường AH.

- ***Ý kiến trình bày của ông Nguyễn Quyết T:*** Theo ông được biết ông Nguyễn Văn H có mua 01 miếng đất của bà V, sau đó con ông H có mua thêm 01 miếng đất nữa nhưng vì 02 nền không liền kề nhau nên ông H có kêu bà V đổi cho 02 nền liền kề để 2 cha con ông H nguyên đơn cùng xây nhà cho dễ sử dụng. Còn nền đã mua thì trả lại cho bà V để bán lại cho người khác. Ông H đã trả được 30.000.000đồng, còn nợ lại 30.000.000đồng. Con ông H nguyên đơn còn nợ là 60.000.000đồng. Tổng là 90.000.000đồng. Vì không trả đủ tiền nên đã bị bà V kiện tại Tòa án N dân quận NK.

Yêu cầu Tòa án xem xét làm rõ vì sao ông H nguyên đơn mua đất chưa trả tiền đất mà còn kiện ngược lại.

Do các bên không thống nhất nội dung vụ việc nên hòa giải không thành và Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa:

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện ủy quyền của Bị đơn vẫn giữ yêu cầu phản tố như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Đại diện ủy quyền cho bị đơn yêu cầu Tòa án công nhận 02(H) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2003 giữa ông Nguyễn Văn H và ông Hà Ngọc H được chứng thực tại Ủy ban N dân phường AH, quận NK, TP. CT và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Ngọc H với bà Nguyễn Thị Y theo số công chứng 6017 quyển số 03/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/9/2016 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích Liên.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quyết T, ông Nguyễn Hiền N và bà Nguyễn Thị Y vẫn giữ yêu cầu theo bản tự kH đã có trong hồ sơ vụ kiện.

- Nguyên đơn đối đáp lại cho rằng lời trình bày của ông Trí là không đúng theo tình tiết khách quan và chứng cứ có trong hồ sơ vụ kiện, cụ thể:

+ Đối với 01 nền của các thửa 140 - 143 theo tờ giao kèo mua bán là bà V có nghĩa vụ phải đăng ký chuyển mục đích sử dụng cho ông H. Tuy nhiên, sau khi được chấp thuận chuyển mục đích thì bà V không giao giấy cho ông H mà lại tự ý giả mạo chữ ký để chuyển nhượng cho ông Hà Ngọc H. Không có bất cứ thảo thuận nào về việc đổi đất;

+ Đối với H nền còn mục đích sử dụng cây lâu năm, là việc chuyển nhượng đã hoàn thành, phía bà V đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, sau đó phía ông H có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng nên có thuê bà V làm dịch vụ, chính vì vậy mới có việc bà Nguyễn Thị Kim L con bà V đã làm biên nhận có nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ phía ông H, chứng cứ này đã nằm trong vụ án trước đó do vụ này bị tách.

+ Tại thời điểm khởi kiện ban đầu bà V kiện ông H rất nhiều yêu cầu gồm: Mua vật liệu xây dựng nhà không trả nợ, còn nợ tiền mua H nền nhà … trường hợp cho rằng ông H còn nợ thì lý do gì lại làm biên nhận nhận Giấy chứng nhận từ ông H.

Vì vậy lời trình bày của ông Trí hoàn toàn không có cơ sở.

* ***Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát***:

1. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án và Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực quy định tại Điều 26 về thẩm quyền giải quyết vụ án, Điều 68, về tư cách tham gia tố tụng Điều 195, 196 về trình tự thụ lý và giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát và đương sự đúng quy định, Vụ án thụ lý chưa đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử tại phiên toà:

Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định tại Điều 51 Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Căn cứ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và các quy định pháp luật liên quan đến quyền và nghĩa vụ của những người tham gia tố tụng dân sự thì nguyên đơn, Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình. Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Y và người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà V là ông Thanh, ông Thành, bà Lộc mặc dù đã được Tòa án tống đạt triệu tập hợp lệ không tham gia phiên tòa lần 2 vắng mặt không lý do nên Hội đồng tiến hành xét xử xử vắng mặt đương theo quy định Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng Dân sự.

3. Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Nguyên đơn Nguyễn Văn H cho rằng sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ) như đã thỏa thuận tại giấy mua bán được lập giữa ông và bà V có thỏa thuận bà V có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển mục đích diện tích 80m^2 đất vườn sang đất thổ cư cho ông. Nguyên đơn đã đưa giấy chứng nhận QSDĐ cho bà V làm thủ tục như đã thỏa thuận, ngày 13/11/2003 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận NK chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận QSDĐ 80m^2 đất vườn sang đất thổ cư. Sau khi hoàn tất thủ tục được chuyển mục đích đất vườn sang thổ cư thì ngày 27/11/2003

bà V đã giả mạo chữ ký của nguyên đơn ký chuyển nhượng cho ông Hà Ngọc H nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng lập 27/11/2003 vô hiệu. Xét chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và trình bày của đương sự tại phiên tòa, nhận thấy tuy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 27/11/2003 thể hiện có chữ ký của Nguyễn Văn H ký chuyển nhượng QSDĐ cho ông Hà Ngọc H được Ủy ban N dân phường AH, thành phố CT chứng thực nhưng căn cứ vào kết luận giám định số 163 ngày 25/11/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an thành phố CT kết luận" *Chữ viết Nguyễn Văn H trên các tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết mang tên Nguyễn Văn H trên các tài liệu mẫu ký hiệu M13 không phải do cùng một người viết ra*" . Hơn nữa trong quá trình giả quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông Hà Ngọc H thừa nhận khi giao dịch chuyển nhượng QSDĐ ông chỉ giao dịch với bà V và thanh toán tiền cho bà V và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 27/11/2003 ông ký xong sau đó đưa cho bà V, bà V có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục và ký hợp đồng chuyển nhượng . Do bà V đã chết vào ngày 6/8/2014 nên không thể lấy ý kiến của bà đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ những căn cứ nêu trên thấy rằng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập này 27/11/2003 giữa ông Nguyễn Văn H và ông Hà Ngọc H (do bà Võ Thị V thực hiện) sang cho ông Hà Ngọc H vô hiệu do vi phạm về chủ thể ký kết hợp đồng, vi phạm điều cấm của luật do giả tạo theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 1995.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ từ ông Hà Ngọc H, bà Vũ Thị T sang cho bà Nguyễn Thị Y: Do hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập này 27/11/2003 giữa ông Nguyễn Văn H và ông Hà Ngọc H vô hiệu dẫn đến người chuyển nhượng là Hà Ngọc H không còn đủ quyền để thực hiện việc chuyển nhượng đất cho người khác nên mặc nhiên hợp đồng chuyển nhượng QSSĐ lập ngày 8/9/2016 ông Hà Ngọc H, bà Vũ Thị T sang cho bà Nguyễn Thị Y cũng vô hiệu.

Để giải quyết hợp đồng vô hiệu thì căn cứ Điều các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 146 BLDS 1995, Xét thấy: Khi giao dịch dân sự vô hiệu, thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Thấy rằng đất đang tranh chấp hiện nay đã được Sở tài nguyên môi trường cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất cho bà Nguyễn Thị Y ngày 12/10/2016 và bà Y, ông N đã quản lý sử dụng từ năm 2016 đến nay nên buộc ông N, bà Y phải giao trả QSDĐ diện tích 80m^2 đất tọa lạc tại đường MTN dài (nay là đường VVK), phường AH, quận NK, thành phố CT trả lại cho nguyên đơn, đồng thời kiến nghị Sở tài nguyên môi trường cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ cho nguyên đơn theo quy định.

Đối với tài sản trên đất thấy rằng mặc dù QSDĐ đã được Tòa án thụ lý giải quyết tranh chấp từ năm 2017, tuy nhiên năm 2021 bà Y, ông N đã tự ý xây dựng nhà

trên đất và chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng. Hơn nữa tại phiên tòa ngày 30/11/2022 mặc dù đã được Hội đồng xét xử giải thích và tạm ngừng phiên tòa để ông N bà Y hoàn tất thủ tục tố tụng yêu cầu định giá nhà và cho thời gian ông Hà Ngọc H, bà Y, ông N bổ sung yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng QSDD ngày 17/11/2003 và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 8/9/2016 vô hiệu. Tuy nhiên đến nay bị đơn ông H, bà Y ông N không yêu cầu nên không xem xét giải quyết hậu quả của việc vô hiệu các hợp đồng. Trường hợp sau này ông N, bà Y và ông Hà Ngọc H có yêu cầu thì sẽ được xem xét giải quyết trong vụ án khác.

Từ các phân tích trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông N, bà Y và những người đang sinh sống tại nhà và đất tranh chấp phải tháo dỡ di dời trả lại QSDĐ cho nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng QSDĐ ngày 17/11/2003 và hợp đồng ngày 8/9/2016 là không có căn cứ chấp nhận.

Để đảm bảo cho bà Y và ông N có thời gian di dời và tìm chỗ ở mới đề nghị cho thời gian lưu cư là 6 tháng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả được thẩm tra tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Xét về quan hệ tranh chấp*: Nguyên đơn cho là người sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất thửa 140-141-142-143, tờ Bản đồ số 28 tọa lạc tại đường MTN dài (nay là đường VVK), phường AH, quận NK, thành phố CT theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02860 do Ủy ban N dân thành phố CT (cũ) cấp ngày 27/3/2003 mang tên ông Nguyễn Văn H;

Nguồn gốc đất trên là ông Nguyễn Văn H nhận chuyển nhượng từ bà Võ Thị V, vì cho rằng không có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban N dân phường AH, quận NK ký chứng thực nên nguyên đơn khởi kiện do đó xác định tranh chấp giữa các đương sự là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án căn cứ vào khoản 3 Điều 26, theo điểm a khoản 1 Điều 35, theo điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại quận Bình Thủy, tài sản tranh chấp là đất tọa lạc tại đường VVK, phường AH, quận NK, thành phố CT nên tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án N dân quận NK quy định điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về thủ tục tố tụng*: Tòa án căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự đối với nguyên đơn, bị đơn không trực tiếp tham dự phiên tòa nhưng có ủy quyền hợp pháp cho người khác thay mặt nguyên đơn tham gia tố tụng trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án. Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban N dân phường AH, quận NK không tham dự phiên tòa thì có yêu cầu xét xử vắng mặt là hợp lệ. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương Mại Cổ phần KTVN (T) trước đây có tham gia và có nộp Đơn yêu cầu độc lập nhưng chưa đóng án phí. Nay phía ngân hàng thông báo việc bà Nguyễn Thị Y và ông Nguyễn Hiền N đã tất toán hết số nợ vay tại Ngân hàng do đó Tòa án không triệu tập ngân hàng tham gia tố tụng. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị V đã mất theo Giấy chứng tử số 94 ngày 8/8/2014, các con của bà V là **Nguyễn Quyết T**, ông **Nguyễn Hoàng T**, bà **Nguyễn Thị Ngọc T**, bà **Nguyễn Thị Kim L**. Ông Thành, ông Trí đã có lời kH tại Tòa và tham gia tố tụng. Các người con còn lại là bà **Nguyễn Thị Ngọc T**, bà **Nguyễn Thị Kim L** theo trả lời công văn xác minh của Phòng quản lý xuất nhập cảnh – Công an thành phố CT số 3189 ngày 27/10/2022 và Cục quản lý xuất cảnh Phòng 5 – Bộ công an số 3194 ngày 23/11/2022 xác nhận không có thông tin xuất nhập cảnh của H bà Thanh, bà Lộc. Tòa án cũng đã niêm yết xét xử vắng mặt đúng theo quy định của pháp luật đối với bà Thanh và bà Lộc.

[3] *Về thời hiệu khởi kiện*: Căn cứ vào Quyết định tách vụ án số 02/2016 ngày 16/8/2016 của Tòa án N dân quận NK và Quyết định đình chỉ vụ kiện số 93/2016 ngày 18/8/2016 của Tòa án N dân quận NK nên ông Nguyễn Văn H và bà Trương Hoàng M tiếp tục khởi kiện vì cho rằng phía bị đơn ông Hà Ngọc H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Nguyễn Hiền N quản lý, chiếm hữu không đúng theo quy định pháp luật. Theo hướng dẫn tại điểm b khoản 3 Điều 23 Nghị quyết số 03/2012 NQ – HĐTP ngày 03 tháng 12 năm 2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án N dân tối cao thì tranh chấp giữa các đương sự thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

[4] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*:

Xét về tư cách chủ thể khởi kiện trong vụ án: Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban đầu là cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H vào ngày 27/3/2003. Tuy nhiên căn cứ vào công văn số 1825/PC-VPUB ngày 06/12/2022 (Phiếu chuyển) và Công văn trả lời của Sở tài nguyên và môi trường số 273/TTCNTT ngày 06/12/2022 , qua rà soát hồ sơ, Trung tâm Công nghệ thông tin và môi trường có lưu giữ một bộ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đất của ông Nguyễn Văn H là hồ sơ được chuyển mục đích sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Nguyễn Văn H (kèm theo Công văn số 3289/UB ngày 25/8/2003 của Ủy ban N dân tỉnh CT cũ thuận cho ông Nguyễn Văn H được chuyển mục đích sử dụng đất vườn sang đất thổ cư với diện tích 80m^2, thửa 140+141+142+143, tờ Bản đồ số 28 tọa lạc tại hẻm 127, đường MTN dài - nay là đường VVK, phường AH, quận NK, thành phố CT). Như vậy xét chủ thể khởi kiện trong vụ án là ông Nguyễn Văn H và bà Trường Hoàng M là đúng theo quy định của pháp luật.

- Phía ông Nguyễn Văn H cho rằng bà Võ Thị V làm giả chữ ký của ông Nguyễn Văn H để làm Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Hà Ngọc H. Nay yêu cầu ông Hà Ngọc H có nghĩa vụ giao trả lại cho phía bị đơn phần đất tại thửa 140+141+142+143, tờ Bản đồ số 28 tọa lạc tại đường MTN dài (nay là đường VVK), phường AH, quận NK, thành phố CT theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02860, W 368596 do Ủy ban N dân thành phố CT cấp ngày 27/03/2003. Dành quyền lại cho ông Nguyễn Văn H được đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Căn cứ vào Kết luận giám định chữ ký, chữ viết số 163/KLGĐ-PC09 ngày 25/11/2019 thì kết luận chữ ký tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2003 có chữ ký của ông Nguyễn Văn H so với chữ ký thực của ông Nguyễn Văn H tại ký hiệu MP13 được gửi đi giám định do không phải do cùng 1 người ký ra. Vì vậy, xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, Hội đồng xét xử chấp nhận việc ông căn cứ Theo Tờ giao kèo mua bán ký ngày 27/12/2002 thì phía bà V có nghĩa vụ đăng ký chuyển mục đích sử dụng từ đất vườn sang thổ cư, nên khi hoàn thành thủ tục sang tên, giấy tờ bản gốc do bà V quản lý để làm thủ tục chỉnh lý biến động theo quy định của Luật đất đai, từ giao kèo đó, bà V đã V làm giả chữ ký của ông Nguyễn Văn H để làm Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Hà Ngọc H là vi phạm việc giả tạo chữ ký trong giao dịch. Xét về mặt hình thức ký kết của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thiếu chữ ký người đồng chủ sở hữu quyền sử dụng đất là bà Trương Hoàng M M (vợ ông H) bên cạnh đó là việc giả chữ ký của ông H đã vi phạm về chủ thể ký kết hợp đồng, vi phạm điều cấm của luật do giả tạo theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 1995. Thống nhất với quan điểm của viện kiểm sát N dân quận NK tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H sang cho ông Hà Ngọc H được Ủy ban N dân phường AH chứng thực vào ngày 17/11/2003 và xác nhận kết quả thẩm tra của Trưởng Phòng địa chính vào ngày 21/11/2003 và của Ủy ban N dân TPCT ngày 29/11/2003 là vô hiệu.

Ngày 08/9/2016, phía bị đơn ông Hà Ngọc H đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Y và bà Y đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố CT cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS05413, số phát hành CĐ 564602 ngày 12 tháng 10 năm 2016 và ghi nhận lại là số thửa 140, tờ bản đồ số 28, hẻm 127, đường VVK, phường AH, quận NK, thành phố CT với diện tích 80m^2 , mục đích sử dụng là ODT. Từ những phân tích trên hệ quả xem xét tiếp theo do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập này 17/11/2003 giữa ông Nguyễn Văn H và ông Hà Ngọc H vô hiệu dẫn đến ông Hà Ngọc H không còn đủ quyền để thực hiện việc chuyển nhượng đất cho người khác nên mặc nhiên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 8/9/2016 ông Hà Ngọc H, bà Vũ Thị T sang cho bà Nguyễn Thị Y cũng vô hiệu. Khi Hợp đồng dân sự bị tuyên bố vô hiệu thì theo quy định của pháp luật các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên buộc

ông N, bà Y phải giao trả quyền sử dụng đất diện tích 80m^2 đất tọa lạc tại số thửa 140, tờ bản đồ số 28, hẻm 127, đường VVK, phường AH, quận NK, thành phố CT trả lại cho nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Theo hướng dẫn tại Mục 2 phần II Công văn 64 ngày 03/4/2019 TANDTC "*Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, 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*" kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố CT thu hồi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất – Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ564602 Số vào sổ cấp GCN CS05413 cấp ngày 12/10/2016 cho bà Nguyễn Thị Y; Dành quyền cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Trương Hoàng M được đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[5] *Xét yêu cầu phản tố của bị đơn*: Bị đơn ông Hà Ngọc H phản bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị công nhận H Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H với bị đơn – ông Hà Ngọc H và Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bị đơn ông Hà Ngọc H cùng vợ là bà Vũ Thị T với bà Nguyễn Thị Y. Tuy nhiên, bản thân ông Hà Ngọc H lại thừa nhận từ đầu đến lúc giao dịch chuyển nhượng mua bán đất chỉ gặp và biết và thông qua mọi thủ tục chuyển nhượng với bà Võ Thị V, không thấy ông Nguyễn Văn H, như vậy căn cứ theo các phân tích của hội đồng xét xử nêu ra ở trên việc giả mạo chữ ký của ông Nguyễn Văn H từ bà Võ Thị V là có thật do đó, bác yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở.

- Mặt khác, xét ông Nguyễn Hiền N trình bày khi ông Hà Ngọc H giới thiệu quyền sử dụng đất của ông đang đứng tên để chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Y đã được giải quyết dứt điểm bằng quyết định đình chỉ giải quyết vụ án, nên các bên mới tiến hành giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo số công chứng 6017 quyển số 03/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/9/2016 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích Liên. Tuy nhiên, xét thấy ngoài quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 93/2016/QĐST-DS ngày 18/8/2016 vẫn còn quyết định tách vụ án số 02/2016/QĐST-DS ngày 16/8/2016 để xác định vụ việc tranh chấp vẫn đang còn đợi cơ quan tòa án tiếp tục giải quyết nên lý do nại ra của bị đơn cũng như lời trình bày của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan của ông N bà Y là chưa thuyết phục được Hội đồng xét xử.

Tòa án đã giải quyết vụ án tranh chấp vào năm 2017, dựa theo Biên bản lấy lời kH của ông Nguyễn Hiền N (chồng bà Nguyễn Thị Y) và các bản tự kH của ông N bà Y, thì cuối năm 2021 ông N do cần chỗ ở nên có cất nhà trên thửa đất số 140, tờ Bản đồ số 28, Hẻm 127/8N, Đ. VVK, phường AH, quận NK, thành phố CT. Cùng với việc thông qua các công văn trả lời của Ủy ban N dân phường AH số 865 ngày 26/9/2022, của Phòng Quản lý đô thị quận NK ngày 14/10/2022 đã xác minh việc xây dựng công

trình nhà trên thửa đất của bà Nguyễn Thị Y đứng tên (đất đang được tranh chấp tại Tòa) chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng. Do vậy, buộc ông Nguyễn Hiền N, bà Nguyễn Thị Y và những người đang sinh sống tại nhà và đất đang tranh chấp (bà Trần Thị Ngọc X) phải tháo dỡ di dời trả lại quyền sử dụng đất thửa đất số 140 diện tích 80m^2 tọa lạc tại hẻm 127, đường MTN dài (nay là đường VVK), phường AH, quận NK, thành phố CT cho nguyên đơn là phù hợp pháp luật quy định. Dành cho bà Y, ông N và những người sinh sống tại đất đang tranh chấp (bà Trần Thị Ngọc X) thời gian lưu cư là 6 tháng để di chuyển sang chỗ khác.

Do thời điểm ông Hà Ngọc H và bà Nguyễn Thị Y ký kết hợp đồng vào ngày 8/9/2016. Hiệu lực dân sự bảo vệ người thứ 3 ngay tình của Bộ luật Dân sự 2015 là vào ngày 1/1/2017 (Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H sang cho ông Hà Ngọc H được Ủy ban N dân phường AH chứng thực vào ngày 17/11/2003, do đó áp dụng Điều 146, Điều 147 Bộ luật Dân sự 1995... "trong trường hợp Hợp đồng/giao dịch dân sự vô hiệu, nhưng tài sản giao dịch đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình, thì giao dịch với người thứ ba vẫn có hiệu lực; nếu tài sản giao dịch bị tịch thu, sung quỹ nhà nước hoặc trả lại cho người có quyền nhận tài sản đó, thì người thứ ba có quyền yêu cầu người xác lập giao dịch với mình bồi thường thiệt hại". Theo luật quy định được hiểu như việc được công nhận giao dịch và được sở hữu tài sản đó; không được công nhận giao dịch được bồi thường thiệt hại. Xét, tại phiên tòa ngày 30/11/2022 mặc dù đã được Hội đồng xét xử giải thích và tạm ngừng phiên tòa để người có quyền lợi và nghĩa vụ là ông N bà Y hoàn tất thủ tục tố tụng yêu cầu định giá nhà và cho thời gian ông Hà Ngọc H, bà Y, ông N bổ sung yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập để giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2003 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 8/9/2016 vô hiệu. Tuy nhiên đến nay bị đơn ông H, bà Y ông N không yêu cầu nên không xem xét giải quyết hậu quả của việc vô hiệu các hợp đồng. Căn cứ tại Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án N dân tối cao, khoản 1 Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự, hội đồng xét xử có thể tuyên bố hợp đồng/giao dịch dân sự vô hiệu mà không đồng thời giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng/giao dịch dân sự vô hiệu là có cơ sở. Trường hợp sau này ông N, bà Y và ông Hà Ngọc H có yêu cầu thì sẽ được xem xét giải quyết trong vụ án khác.

Về lời trình bày của con bà Võ Thị V tại bản tự khai và tại phiên tòa – ông Nguyễn Quyết T biết được sự việc tranh chấp là do giữa bà Võ Thị V đổi đất cho cha con ông Nguyễn Văn H để có 02 nền liền kề nhau cho dễ xây nhà ở. Còn nền ông Nguyễn Văn H đã mua thì trả lại cho bà V để bán lại cho người khác. Ông H đã trả được 30.000.000đồng, còn nợ lại 30.000.000đồng. Con ông H nguyên đơn còn nợ là 60.000.000đồng. Tổng là 90.000.000đồng. Vì không trả đủ tiền nên đã bị bà Võ Thị V kiện tại Tòa án N dân quận NK sau đó thì bà V chết. Xét ông Trí chỉ trình bày và

không cung cấp các giấy tờ chứng cứ liên quan đến lời trình bày, bản thân ông Trí cùng các ông Nguyễn Hoàng T và bà Nguyễn Thị Kim Thanh, Nguyễn Thị Kim L là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của bà Võ Thị V (do bà V đã chết) nhưng không có yêu cầu độc lập trong vụ kiện. Do vậy không thể xem xét lời trình bày của ông Trí theo vụ kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H sang cho ông Hà Ngọc H như hội đồng đã phân tích ở trên Hợp đồng chuyển nhượng đã không đúng chủ thể giao kết, không đầy đủ quyền định đoạt, bà Võ Thị V lại giả mạo chữ ký của ông Nguyễn Văn H để thực hiện là trái quy định pháp luật.

[6] Về chi phí trưng cầu giám định chữ ký ông Nguyễn Văn H; chi phí đi xem xét thẩm định tài sản tranh chấp tại chỗ; chi phí đăng báo đài để tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với các con của bà Võ Thị V; chi phí thẩm định giá thị trường nguyên đơn đã tự nguyên nộp không yêu cầu bị đơn trả lại, nên Hội đồng xét xử nghĩ nên ghi nhận và không đề cập xem xét.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn: ông Nguyễn Văn H và bà Trương Hoàng M được nhận lại tiền tạm ứng vụ kiện 900.000đồng (chín trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 003064 ngày 10/11/2016.

Bị đơn: ông Hà Ngọc H do bị bác Đơn phản tố nên ông phải đóng 300.000 đồng tiền án phí tuy nhiên ông Hà Ngọc H đã có Đơn xin được miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi nên ông được miễn không phải đóng tiền án phí dân sự sơ thẩm theo điểm a, khoản 1, Điều 12 của 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.

Hội đồng xét xử thống nhất theo quan điểm đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát N dân quận NK.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 137, Điều 146, Điều 147, Điều 499 Bộ luật Dân sự 1995.

- 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;

- Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án N dân tối cao.

- Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2003 giữa ông Nguyễn Văn H và ông Hà Ngọc H được chứng thực tại Ủy ban N dân phường AH, quận NK, TP. CT và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Ngọc H, bà Vũ Thị T với bà Nguyễn Thị Y theo số công chứng 6017 quyển số 03/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/9/2016 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích Liên vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Hiền N, bà Nguyễn Thị Y và những người đang sinh sống tại nhà và đất tranh chấp (bà Trần Thị Ngọc X) phải tháo dỡ di dời trả lại quyền sử dụng đất thửa đất số 140 diện tích 80m^2 tọa lạc tại đường MTN dài (nay là đường VVK), phường AH, quận NK, thành phố CT cho nguyên đơn.

Dành cho bà Y, ông N và những người sinh sống tại đất tranh chấp (bà Trần Thị Ngọc X) thời gian lưu cư là 6 tháng để di chuyển sang chỗ khác.

- Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố CT thu hồi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất – Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ564602 Số vào sổ cấp GCN CS05413 cấp ngày 12/10/2016 cho bà Nguyễn Thị Y

- Dành quyền cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Trương Hoàng M được đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật;

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2003 giữa ông Nguyễn Văn H và ông Hà Ngọc H được chứng thực tại Ủy ban N dân phường AH, quận NK, TP. CT và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Ngọc H với bà Nguyễn Thị Y theo số công chứng 6017 quyển số 03/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/9/2016 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích Liên.

3. Ông Hà Ngọc H, ông Nguyễn Hiền N và bà Nguyễn Thị Y không có yêu cầu xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu trong trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2003 giữa ông Nguyễn Văn H và ông Hà Ngọc H được chứng thực tại Ủy ban N dân phường AH, quận NK, TP. CT và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Ngọc H, bà Vũ Thị T với bà Nguyễn Thị Y theo số công chứng 6017 quyển số 03/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/9/2016 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích Liên vô hiệu, do đó nếu sau này bị đơn ông Hà Ngọc H, ông Nguyễn Hiền N và bà Nguyễn Thị Y có yêu cầu thì sẽ được xem xét giải quyết trong vụ án khác.

4. Về chi phí trưng cầu giám định chữ ký ông Nguyễn Văn H; chi phí đi xem xét thẩm định tài sản tranh chấp tại chỗ; chi phí đăng báo đài để tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với các con của bà Võ Thị V; chi phí thẩm định giá thị trường nguyên đơn đã tự nguyên nộp không yêu cầu bị đơn trả lại, nên Hội đồng xét xử nghĩ nên ghi nhận và không đề cập xem xét.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Văn H và bà Trương Hoàng M được nhận lại tiền tạm ứng vụ kiện 900.000đồng (chín trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 003064 ngày 10/11/2016. Bị đơn: ông Hà Ngọc H phải đóng 300.000 đồng tiền án phí tuy nhiên ông Hà Ngọc H đã có Đơn xin được miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi nên ông được miễn không phải đóng tiền án phí kháng cáo.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 *(mười lăm)* ngày kể từ ngày tiếp theo ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 *(mười lăm)* ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án 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 thoả 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 6,7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điêu 30 Luật thi hành án dân sự.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà

Nơi nhận:
- TAND TP. CT;

- VKSND Q.NK;
- Chi cục THADS Q.NK;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

VÕ HỒNG THÚY