

Bản án số: 55/2019/DS-ST.

Ngày: 22 - 10- 2019

V/v: “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất vô hiệu và yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất ”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Liên.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lưu Đức Chung.

2. Ông Lê Hoàng Quy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Thùy Linh, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Đình Tất - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 9 và ngày 22 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 223/2018/TLST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2018 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 58/2019/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 8 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 356/2019/QĐST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2019, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 409/2019/QĐST-DS ngày 25/9/2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Trương Thị N, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số nhà 53, ấp 6, xã T, huyện L, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Lê Thị Cẩm N, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số nhà A36, ấp 1, xã T, huyện L, tỉnh Đ.

Văn bản ủy quyền ký ngày 26/8/2015.

- Bị đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm 1957 (đã chết ngày 20/01/2017)

Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Số nhà 283, tổ 8, ấp 6, xã P, huyện L, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim T: Ông Phạm Quốc T, sinh năm 1964; Trú tại: 53, đường Nguyễn Ái Q, khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh Đ. Văn bản ủy quyền ngày 15/6/2019.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn T:

1. Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1957.

2. Anh Lê Minh T, sinh năm 1983.

3. Chị Lê Thị Thố N, sinh năm 1981.

4. Anh Lê Minh D, sinh năm 1988.

Cùng trú tại: Số nhà 283, tổ 8, ấp 6, xã P, huyện L, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, anh T, chị N, anh D: Ông Phạm Quốc T, sinh năm 1964; Trú tại: 53, đường Nguyễn Ái Q, khu phố 2, phường Tân P, thành phố B, tỉnh Đ. Văn bản ủy quyền ngày 15/6/2019.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Phan A, sinh năm 1961.

Địa chỉ: 3/6, Dic Phoonix B, phường Nguyễn An N, thành phố V, tỉnh B.

2. Ông Võ Văn S, sinh năm 1967 và bà Nguyễn Kim A, sinh năm 1965.

Cùng trú tại: Ấp Đất Mới, xã L, huyện L, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà A, ông S: Bà Dương Thị Ngọc A, sinh năm 1963; Trú tại: Ấp Đất Mới, xã Long P, huyện L, tỉnh Đ. Văn bản ủy quyền ngày 10/5/2019

3. Bà Nguyễn Thị Tuyết N, sinh năm 1967 và ông Nguyễn Thành D, sinh năm 1966.

Cùng trú tại: F 118, ấp 3, xã T, huyện L, tỉnh Đ.

4. Ông Nguyễn Phước T, sinh năm 1970.

Địa chỉ: G11, ấp 2, xã T, huyện L, tỉnh Đ.

5. Anh Lê Minh T, sinh năm 1983 và chị Fa Hi M, sinh năm 1986.

6. Chị Lê Thị Thố N, sinh năm 1981.

7. Anh Lê Minh D, sinh năm 1988 và chị Nguyễn Thị Xuân T, sinh năm 1988.

Cùng trú tại: số nhà 283, tổ 8, ấp 6, xã Phước B, huyện L, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T, chị N, chị M, anh D, chị T: Ông Phạm Quốc T, sinh năm 1964; Trú tại: 53, đường Nguyễn Ái Quốc, khu phố 2, phường Tân P, thành phố B, tỉnh Đ. Văn bản ủy quyền ngày 15/6/2019.

8. Anh Đỗ Văn T, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số nhà 53, ấp 6, xã T, huyện L, tỉnh Đ.

9. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đ.

Địa chỉ: Khu Phước Hải, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng Ng – chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên - Môi trường huyện L.

Văn bản ủy quyền ký ngày 12/02/2018.

10. Phòng công chứng số 04, tỉnh Đ.

Địa chỉ: Khu Phước Hải, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đ.

11. Văn phòng công chứng A, tỉnh Đ.

Địa chỉ: Quốc lộ 51, ấp Xóm Gò, xã L, huyện L, tỉnh Đ.

(Chị Lê Thị Cẩm N, ông Phạm Quốc T, bà Dương Thị Ngọc A có mặt, các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 09 tháng 7 năm 2012 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm có chị Lê Thị Cẩm N là người đại diện theo ủy quyền của chị Trương Thị N trình bày :

Vào ngày 27/5/2009, chị Trương Thị N có nhận chuyển nhượng thửa đất số 125 và thửa 819 tờ bản đồ số 01 xã P, có tổng diện tích 35.495m² của ông Lê Văn T và bà Lê Thị Kim T đứng tên, giá chuyển nhượng là 1 tỷ đồng, việc chuyển nhượng được lập thành văn bản và được Phòng công chứng số 4, tỉnh Đ công chứng hợp đồng. Do cần tiền làm ăn nên chị N muốn bán lại thửa đất 125, tờ bản đồ số 01 diện tích 24.033m² cho người khác nhưng vì nhiều lần không gặp được ông T, bà T nên chị N tự tách Hợp đồng chuyển nhượng trên làm 2 hợp đồng chuyển nhượng riêng biệt, đối với từng thửa 125 và thửa 819, tờ bản đồ số 01, chị N nhờ người khác ký giả là chữ ký của ông T và bà T, sau đó được Phòng công chứng số 4, tỉnh Đ chứng thực hợp đồng. Chị N làm thủ tục và được điều chỉnh trang tư từ ông Lê Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 419224 ngày 28/01/199 sang tên chị Trương Thị N ngày 27/8/2009. Đến ngày 19/10/2019, vợ chồng chị N ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 125, tờ bản đồ số 01 với bà Nguyễn Kim A.

Đối với thửa đất số 819, tờ bản đồ số 01 xã Phước B thì ông T, bà T không giao đất và không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị N. Trước đây, chị N có khởi kiện ông T, bà T tại Tòa án nhân dân huyện Long Thành để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng sau đó ông T, bà T có thỏa thuận miệng là sẽ chuộc lại đất hoặc tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với thửa 819 nhưng ông T, bà T vẫn không thực hiện. Nay tại phiên tòa giữa nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà A thỏa thuận được với nhau nên nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 125 và thửa 819 tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 69 và thửa 114, tờ bản đồ 3) xã P được Phòng công chứng số 4, tỉnh Đ công chứng ngày 27/5/2009, nguyên đơn đồng ý nhận số tiền 500.000.000 đồng. Nguyên đơn chị N có trách nhiệm đối với bà Nguyễn Thị Tuyết N và ông Nguyễn Phước T đối với khoản tiền cùng hùn chung cho ông T vay nếu khi họ có yêu cầu.

-Theo đơn phản tố ngày 08/5/2014 của bị đơn ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Kim T, đơn phản tố bổ sung ngày 02/12/2017, đơn yêu cầu độc lập ngày 27/4/2018 của bà Nguyễn Thị Kim T và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như lời khai tại phiên tòa sơ thẩm có ông Phạm Quốc T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 27/5/2009, ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Kim T có vay của chị Trương Thị N và bà Nguyễn Thị Tuyết N số tiền 850.000.000đồng, tuy nhiên chị N và bà N đã yêu cầu vợ chồng ông T, bà T phải lập giấy với hình thức là Hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất 125 và thửa 819, tờ bản đồ số 01 xã Phước B do chị N đại diện đứng tên bên nhận chuyển nhượng.

Ngày 25/6/2009, chị N, bà N báo cho ông T biết số tiền lãi lên đến 158.000.000 đồng, do không có khả năng đóng lãi nên chị N buộc ông Thuận viết giấy mượn số tiền 158.000.000 đồng và đến ngày 02/7/2009, ông T, bà T thanh toán tiếp tiền lãi cho chị N, bà N số tiền 70.000.000 đồng. Ngày 14/7/2009, chị N, bà N gây áp lực buộc ông T và cháu D ký giấy cam kết từ ngày 14/7/2009 đến ngày 21/7/2009 phải trả số tiền là 1.200.000.000 đồng thì sẽ trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất nói trên. Tuy nhiên, sau đó chị N đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất riêng biệt của thửa đất số 125, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 69, tờ bản đồ số 03) giả mạo chữ ký, dấu vân tay của vợ chồng ông T, bà T để đến Phòng công chứng số 4 tỉnh Đ chứng thực hợp đồng trái pháp luật và sau đó chị N đã đăng ký điều chỉnh biến động sang tên cho mình, đến ngày 19/10/2009 chị N, ông T đã lập thủ tục chuyển nhượng lại thửa đất này cho vợ chồng bà Nguyễn Kim A và ông Võ Văn S, được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 252315 ngày 08/02/2010 cho bà A.

Đối với thửa đất số 819, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 114, tờ bản đồ số 03) xã Phước B giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 062982 ngày 15/11/2004 do ông Lê Văn T đứng tên. Ngày 28/11/2009, bà Nguyễn Thị Tuyết N đã mang cầm cố cho bà Trần Thị Mai H để vay tiền, biết được việc này vì lo sợ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ mang đi cầm cho nhiều người khác nên ông T, bà T vay của ông Nguyễn Phan A số tiền 350.000.000đồng để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà H. Khi vay tiền ông Nguyễn Phan A cũng yêu cầu ông T, bà T phải lập giấy với hình thức Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất này và được công chứng tại Văn phòng công chứng A số 821/2011 ngày 16/12/2011, sau đó Ủy ban nhân dân huyện L đã ban hành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 160745 năm 2012, đứng tên ông Nguyễn Phan A nhưng chưa vào sổ và chưa giao cho ông A thì phía bà Trương Thị N làm đơn ngăn chặn về việc cấp giấy.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn rút yêu cầu cầu khởi kiện, nguyên đơn đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T với bà Trương Thị N ký ngày 27/5/2009 tại Phòng công chứng số 4, tỉnh Đ đối với thửa đất 125 và thửa 819 tờ bản đồ số 01(nay là thửa 69 và thửa 114, tờ bản đồ 3) xã P. Bị đơn bà T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông T đồng ý thanh toán cho nguyên đơn bà

Ngoãn số tiền 500.000.000đồng. Bà N tự chịu trách nhiệm đối với số tiền của bà Nguyễn Thị Tuyết N, ông Nguyễn Phước T hùn tiền cho ông T vay nếu khi họ có yêu cầu.

Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim A và ông Võ Văn S có bà Dương Thị Ngọc A đại diện đồng ý tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2009 giữa bà Trương Thị N, ông Đỗ Văn T với bà Nguyễn Kim A, ông Võ Văn S, đối với thửa đất số 125, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 69, tờ bản đồ số 03) xã Phước B là vô hiệu. Đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 252315 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 08/02/2010 đứng tên bà Nguyễn Kim A. Bị đơn bà T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T đồng ý thanh toán 03 tỷ đồng cho bà Nguyễn Kim A và ông Võ Văn S .

Bị đơn bà T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T giữ nguyên yêu cầu:

-Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2011 giữa vợ chồng ông T, bà T với ông Nguyễn Phan A đối với diện tích 11.462m² thửa 819, tờ bản đồ số 01 xã Phước B được công chứng tại Phòng công chứng A là vô hiệu

-Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 160745 của Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Nguyễn Phan A đứng tên.

- Ông Phạm Quốc T đại diện theo ủy quyền của anh Lê Minh T, chị Lê Thị Thố N, chị Fa Hi M, anh Lê Minh D, chị Nguyễn Thị Xuân T tại phiên tòa trình bày: Tất cả các con của bà T thống nhất với ý kiến của bà T, ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

-Tại bản tự khai ngày 28/7/2015 và các lời khai trong quá trình giải quyết, cũng như lời khai tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim A, ông Võ Văn S có bà Dương Thị Ngọc A đại diện theo ủy quyền trình bày: Vào ngày 19/10/2009, vợ chồng bà A, ông S với chị N có thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích 24.033m², thửa đất số 125, tờ bản đồ số 01 xã Phước B, giá chuyển nhượng là 840.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng số 4 tỉnh Đ, khi thỏa thuận chuyển nhượng chị N có đưa bà A, ông S đến coi đất nhưng không đo đạc cụ thể. Vợ chồng bà A đã giao đủ tiền cho vợ chồng chị N, sau đó chị N giao giấy tờ về thửa đất để bà A làm thủ tục sang tên bà A. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng bà A đến nhận đất sử dụng thì ông T, bà T ngăn cản nên đến nay diện tích trên vẫn do gia đình bà T quản lý sử dụng. Tại phiên tòa, bà A, ông S đồng ý yêu cầu phản tố bổ sung của bị đơn bà T: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2009 giữa chị Trương Thị N, ông Đỗ Văn T với bà Nguyễn Kim A, ông Võ

Văn S, đối với thửa đất số 125, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 69, tờ bản đồ số 03) xã Phước B là vô hiệu và đồng ý Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 252315 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 08/02/2010 đứng tên bà Nguyễn Kim A. Bà A, ông S đồng ý nhận số tiền 3 tỷ đồng của bà T và của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng bị đơn ông T.

-Tại đơn khởi kiện độc lập ngày 28/3/2014 và bản tự khai ngày 05/6/2018 và các lời khai trong quá trình giải trình vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phan A trình bày: Ngày 16/12/2011, ông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng A, đối với thửa 819, tờ bản đồ số 01 (thửa mới 114, tờ bản đồ số 03), diện tích 11.460m² tại xã Phước B, giá chuyển nhượng 350.000.000đồng, ông đã giao đủ tiền cho ông T, bà T. Ngày 28/12/2011, ông nộp hồ sơ để làm thủ tục sang tên cho ông, đến tháng 12/2013, ông nhận được Thông báo về việc ngưng không cấp giấy vì có đơn ngăn chặn, vào ngày 28/3/2014, ông có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thuận, bà T với chị N đã ký vào ngày 27/5/2009, đồng thời yêu cầu ông T, bà T phải có trách nhiệm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 819, tờ bản đồ số 01 xã Phước B để giao đất cho ông sử dụng.

Ngày 08/5/2014, ông Nguyễn Phan A có đơn rút yêu cầu khởi kiện độc lập. Ngày 05/6/2018, ông có ý kiến không yêu cầu giải quyết quyền lợi của ông trong vụ án này, mà đề nghị sau khi có kết quả xét xử vụ án, nếu thấy quyền lợi của ông bị thiệt hại thì ông sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Ông Nguyễn Phan A có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

-Tại bản tự khai ngày 25/8/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phước T trình bày:

Do ông, chị Lê Thị Cẩm N và bà Nguyễn Thị Tuyết N có nhận chuyển nhượng đất của ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Kim T, hợp đồng chuyển nhượng được ký kết tại Phòng công chứng số 4, tỉnh Đ đối với thửa đất số 125, 819 tờ bản đồ số 01 xã Phước B, giá chuyển nhượng là 1 tỷ đồng, cả 03 người gồm ông, chị Tuyết N và Cẩm N giao trước 850.000.000đồng, ông, bà Tuyết N, chị Cẩm N nhờ chị Trương Thị N đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi ông T, bà T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị N thì ông T có ý muốn chuộc lại, ông cũng đồng ý để cho chuộc lại nhưng sau đó ông T không thực hiện. Ông yêu cầu Tòa án xem xét yêu cầu khởi kiện của chị N, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T, bà T.

Ông T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết N và ông Nguyễn Thành D, ông Đỗ Văn T đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án bà N, ông D, ông T không đến Tòa án làm việc vì vậy không có lời khai của bà N, ông D, ông T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng A do ông Nguyễn Văn T là Trưởng văn phòng có ý kiến như sau: Ngày 16/12/2011, Văn phòng công chứng A, tỉnh Đ đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 828/2011, quyền số 03/2011 TP/SCC/HĐGD có nội dung: Bên chuyển nhượng là ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Kim T, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Phan A. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 819 (thửa mới 69), tờ bản đồ số 01 (tờ mới 03), diện tích 11.462m² tại xã Phước Bình. Giá chuyển nhượng 350.000.000đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng A được thực hiện đúng quy trình, đúng trình tự quy định của pháp luật về Công chứng và các quy định pháp luật liên quan. Tại thời điểm công chứng ông Lê Văn T cùng vợ là bà Nguyễn Thị Kim T và ông Nguyễn Phan A có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Văn phòng công chứng A có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

-Tại Bản tự khai ngày 05/8/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 4 do bà Nguyễn Thị Hồng V đại diện trình bày như sau: Vào ngày 27/5/2009, tại sổ công chứng quyền số 01/2009/TP/CC-SCC/HĐCN số công chứng 189/2009 có ghi nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Kim T và chị Trương Thị N đối với diện tích 35.495m² thửa số 125, 819 xã Phước B, huyện L, tỉnh Đ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đang được lưu giữ tại Phòng công chứng số 4. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Kim T và chị Trương Thị N quyền số 01/2009/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 27/5/2009 về việc chuyển nhượng diện tích đất 24.033m² thuộc thửa đất số 125 và diện tích đất 11.462m² thửa đất số 819, tờ bản đồ số 01 xã Phước B, huyện L không được thể hiện trong sổ công chứng và Phòng công chứng số 4 không lưu giữ 02 hợp đồng chuyển nhượng trên.

Phòng công chứng số 4 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

-Tại Bản giải trình ngày 21/9/2018 của ông Nguyễn Hoàng N-Phó Trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện L là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện L có ý kiến như sau:

Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 252315 ngày 08/2/2010 cho bà Nguyễn Kim A: Ngày 27/8/2009, Phòng tài nguyên trường chính lý trang 4, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 419224 với nội dung: theo Hợp đồng số 189/2009 quyền số 1 Tp/CC-SCC/HĐCN ngày 27/5/2009 ông (bà) Lê Văn T chuyển quyền cho bà Trương Thị N diện tích 24.033m², loại đất ONT (300m²) +BHK, thửa đất 125, tờ bản đồ số 01 xã Phước B. Ngày 19/10/2009, ông bà Trương Thị N, Đỗ Văn T lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất trên cho bà Nguyễn Kim A. Hợp đồng được Phòng công chứng số 4 tỉnh Đ công chứng 19/10/2009. Ngày 01/02/2010, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L thiết lập trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 1128/2010 thửa đất trên. Ngày 08/2/2010, Phòng tài nguyên và môi trường có tờ trình số 1110.TTr-TNMT đề nghị UBND huyện L xem xét, ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Kim A. Ngày 08/2/2010, bà Nguyễn Kim A được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 252315 với diện tích 24.033m² thuộc thửa số 125, tờ bản đồ 1 xã Phước B.

Việc UBND huyện Long T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Kim A nêu trên là đảm bảo đúng theo trình tự thủ tục quy định.

Ông Nguyễn Hoàng N xin vắng mặt tại các buổi làm việc.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện L: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký đều làm đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn xin vắng mặt nên đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định tại các điều 70, 71, 73, 78, 234 Bộ luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tuyết N, ông D, ông T vắng mặt tại phiên tòa không có lý do là chưa thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định tại các điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về đường lối giải quyết vụ án:

1, Tại phiên tòa nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên đề nghị Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị N.

2, Đề nghị ghi nhận trong bản án sự thỏa thuận giải quyết vụ án giữa nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/05/2010 giữa ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Kim T với bà Trương Thị N được phòng công chứng số 4 tỉnh Đ xác thực. Bị đơn bồi thường cho nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng. Bà N có trách nhiệm giải quyết số nợ của ông T, bà T đối với bà Tuyết N, bà Cẩm N và ông T.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2010 giữa chị Trương Thị N, ông Đỗ Văn T với bà Nguyễn Kim A. Đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 252315 ngày 08/02/2010 của UBND huyện L cấp cho bà A. Bị đơn bồi thường cho bà A, ông S số tiền 3.000.000.000 đồng.

Bà N, bà A, ông S cho bị đơn thời hạn 6 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật để thực hiện nghĩa vụ thanh toán bồi thường. Hết thời hạn trên bà N, bà A, ông S có quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Bị đơn chịu toàn bộ án phí thỏa thuận bồi thường theo quy định của pháp luật. Về chi phí tố tụng, các bên tự nguyện đã thanh toán bao nhiêu sẽ tiếp tục chịu chi phí số tiền đó.

3, Đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án bà Nguyễn Thị Kim T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T với ông Nguyễn Phan A ngày 19/12/2011 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 160745 năm 2012 của UBND huyện L cấp cho ông Nguyễn Phan A. Ông A trả lại quyền sử dụng đất cho bà T, bà N, anh Tr, anh D, chị N. Dành quyền khởi kiện cho ông A đối với yêu cầu giải quyết hậu quả do hợp đồng vô hiệu với bà T, bà N, anh T, anh D, chị N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng : Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết N, ông Nguyễn Thành D, ông Đỗ Văn T đã được tổng đạt đến lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa nên căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà N, ông D, ông T. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phan A, Phòng công chứng số 4, Văn phòng công chứng A, Ủy ban nhân dân huyện L có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người này.

Đối với bà Thân Thị N vào ngày 04/5/2017, ủy quyền cho anh Lê Minh D đại diện tham gia tố tụng tại Tòa án, vào ngày 10/8/2019 bà N hủy bỏ việc ủy quyền cho anh Lê Minh D vì bà xác định, đối với thửa đất 125 và thửa 819 tờ bản đồ số 01 xã Phước B là do công sức vợ chồng ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Kim T tạo lập ra, bà N từ chối nhận phần thừa kế của mình trong khối tài sản trên của ông Th nên đề nghị không đưa bà vào tham gia tố tụng trong vụ án này. Xét thấy, yêu cầu của bà N là hoàn toàn tự nguyện nên không đưa bà N vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Ngày 22/10/2019, chị Lê Thị Cẩm N có bản tự khai xác định, chị Trương Thị N đã thanh toán cho chị xong đối với số tiền của chị hùn mua đất của ông T, bà T nên chị xác định không còn liên quan gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án không đưa chị vào tham gia tố tụng. Vì vậy, Hội đồng xét xử không đưa chị Lê Thị Cẩm N tham gia tố tụng trong vụ án nữa.

[2] Về công bố chứng cứ: Tất cả các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được Tòa án thông báo, công bố tại các phiên hòa giải, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, và Tòa án ra thông báo thu thập được tài liệu, chứng cứ gửi cho các đương sự, không ai có ý kiến thắc mắc gì.

[3] Về nội dung vụ án :

Xét yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu phản tố, yêu cầu phản tố bổ sung, yêu cầu khởi kiện độc lập của bị đơn, lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và qua xem xét các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án nhận thấy:

[3.1] Tại phiên tòa nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện, việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T với chị Trương Thị N ký ngày 27/5/2009 tại Phòng công chứng số 4, tỉnh Đ đối với thửa đất 125 và thửa 819 tờ bản đồ số 01(nay là thửa 69 và thửa 114, tờ bản đồ 3) xã Phước B. Bị đơn bà T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng bị đơn ông T có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn chị N số tiền 500.000.000đồng, chị N có trách nhiệm với bà Nguyễn Thị Tuyết N, ông Nguyễn Phước T đối với số tiền hùn chung giao cho ông Lê Văn T vay nếu khi họ có yêu cầu. Nguyên đơn đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là hoàn toàn tự nguyện và xét thấy yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở vì lời khai của bà Nguyễn Thị Tuyết N, Lê Thị Cẩm N tại Cơ quan điều tra Công an huyện L đều thừa nhận hùn tiền để cho ông Lê Văn T vay nhưng bằng hình thức lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Tại phiên tòa, bà Dương Thị Ngọc A đại diện theo ủy quyền của bà A, ông S đồng ý yêu cầu phản tố bổ sung của bị đơn bà T: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2009 giữa chị Trương Thị N, ông Đỗ Văn T với bà Nguyễn Kim A, ông Võ Văn S, đối với thửa đất số 125, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 69, tờ bản đồ số 03) xã Phước B là vô hiệu và đồng ý Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 252315 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 08/02/2010 đứng tên bà Nguyễn Kim A. Bà A, ông S đồng ý nhận số tiền thanh toán là 3 tỷ đồng của bà T và của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông T.

Xét thấy, tại biên bản lấy lời khai của chị Trương Thị N ngày 11/11/2009 tại cơ quan điều tra Công an huyện L, lời khai của đại diện nguyên đơn tại biên bản đối chất

ngày 27/5/2019 và Biên bản lấy lời khai ngày 24/6/2010 của anh Trần Đình K là Phó trưởng phòng công chứng số 4 đều thừa nhận: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2009 đối với thửa 125, tờ bản đồ số 1 xã Phước B, khi ký hợp đồng này không có mặt ông T, bà T và chữ ký, dấu vân tay, chữ viết tên không phải của ông T và bà T mà do anh K để cho chị N mang hợp đồng này về nhà rồi chị N nhờ người giả mạo chữ ký của ông T và bà T để giao cho anh K công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chị N căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2009 đối với thửa 125, tờ bản đồ số 01 được công chứng để làm thủ tục chuyển quyền và được cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh trang tư từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Lê Văn T sang tên chị Trương Thị N ngày 27/8/2009 là không phù hợp với quy định của pháp luật. Mặt khác, tại Bản tự khai ngày 05/8/2019 bà Nguyễn Thị Hồng V là Trưởng phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai cung cấp: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Kim T và chị Trương Thị N số 189/2009, quyền số 01/2009/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 27/5/2009 về việc chuyển nhượng diện tích 24.033m² thuộc thửa đất số 125 và diện tích 11.462m² thuộc thửa số 819, tờ bản đồ số 01 xã Phước B không được thể hiện trong sổ công chứng. Như vậy, có cơ sở để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Kim T và chị Trương Thị N số 189/2009, quyền số 01/2009/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 27/5/2009 về việc chuyển nhượng diện tích 24.033m² thuộc thửa đất số 125 tờ bản đồ số 01 xã Phước B là giả mạo, không hợp pháp. Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2009 giữa chị Trương Thị N, ông Đỗ Văn T với bà Nguyễn Kim A, ông Võ Văn S, đối với thửa đất số 125, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 69, tờ bản đồ số 03) xã Phước B là vô hiệu và đồng ý Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 252315 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 08/02/2010 đứng tên bà Nguyễn Kim A là có căn cứ nên chấp nhận yêu cầu phản tố bổ sung của bà T.

Việc các đương sự thỏa thuận thanh toán cho nhau một khoản tiền để hủy hợp đồng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện nên chấp nhận.

[3.3] Về thời hạn thanh toán: Các đương sự thỏa thuận hết thời hạn 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, bà T, anh T, chị N, anh D phải có trách nhiệm thanh toán cho chị N, bà A, ông S số tiền nêu trên, hết thời hạn trên chị N, bà A, ông S có quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật. Việc thỏa thuận thời hạn thanh toán và thời hạn yêu cầu thi hành án là hoàn toàn tự nguyện nên ghi nhận.

[3.4] Ngoài ra, bị đơn còn có yêu cầu khởi kiện độc lập: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2011 giữa vợ chồng ông T, bà T với ông Nguyễn Phan A đối với diện tích 11.462m² thửa 819, tờ bản đồ số 01 (thửa mới 114, tờ

bản đồ số 03), xã Phước B được công chứng tại Phòng công chứng A là vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 160745 năm 2012 của Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Nguyễn Phan A đứng tên.

Xét thấy, tại thời điểm ông T, bà T với ông Nguyễn Phan A ký kết hợp đồng chuyển nhượng trên thì vẫn đang tồn tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T với chị N ký kết ngày 27/5/2009 đối với thửa 125 và thửa 819, tờ bản đồ số 01 (thửa mới 69 và 114 tờ bản đồ số 3), xã Phước B và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T với chị N đối với thửa 819, tờ bản đồ số 01 xã Phước B, chưa được các đương sự tự thỏa thuận làm thủ tục hủy hợp đồng hoặc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét hai hợp đồng này có giá trị pháp lý hay không. Vì vậy, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T với ông Nguyễn Phan A đối với thửa 819, tờ bản đồ số 01 xã Phước B được công chứng tại Phòng công chứng A ngày 16/12/2011 là không hợp pháp. Do đó, bị đơn có yêu cầu Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2011 giữa vợ chồng ông T, bà T với ông Nguyễn Phan A đối với diện tích 11.462m² thửa 819, tờ bản đồ số 01 xã Phước B được công chứng tại Phòng công chứng A là vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 160745 năm 2012 của Ủy ban nhân dân huyện L đã cấp đứng tên ông Nguyễn Phan A là có cơ sở chấp nhận.

Đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, ông Nguyễn Phan A không có yêu cầu giải quyết quyền lợi trong vụ án này, mà đề nghị sau khi có kết quả xét xử vụ án, nếu thấy quyền lợi của ông bị thiệt hại thì ông sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác. Vì vậy, giành quyền khởi kiện cho ông Nguyễn Phan A về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bằng một vụ án khác khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí: Nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện nên hoàn trả cho nguyên đơn chị Trương Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000đồng theo biên lai thu số 05725 ngày 17/7/2012 của Chi cục thi hành án huyện L.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn, đại diện bị đơn bà Th, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng bị đơn ông T, đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà A, ông S thỏa thuận bà T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng bị đơn ông T chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và án phí đối với số tiền thanh toán cho bà N và bà A, ông S. Cụ thể: Bà T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng bị đơn ông T chịu 200.000 đồng án phí đối với yêu cầu phản tố là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T

với chị N ký ngày 27/5/2009, 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu phản tố bổ sung là tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/10/2009, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 252315 đứng tên bà Nguyễn Kim A ngày 08/2/2010 và 102.000.000 đồng đối với án phí số tiền phải thanh toán cho chị N, bà A, ông S $[(3.500.000.000\text{đồng} = 72.000.000\text{đồng} + (1.500.000.000\text{đ} \times 2\%)]$, tổng cộng: 102.500.000 đồng án phí nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai số 007727 ngày 21/5/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L. Số tiền án phí phải chịu còn lại là 102.300.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Kim T phải chịu $\frac{1}{2}$ tổng số án phí nêu trên là 51.150.000 đồng, số tiền án phí còn lại 51.150.000 đồng những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T gồm bà T, anh T, chị N, anh D mỗi người phải chịu 12.787.500 đồng (51.150.000đồng :4).

Tổng số tiền án phí bà T phải chịu là 63.937.500 đồng, bà T sinh năm 1957 đã trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí, vì vậy, miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà T. Anh Lê Minh T, chị Lê Thị Thố N, anh Lê Minh D mỗi người phải chịu 12.787.500 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của bị đơn được chấp nhận nên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phan A phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng : Nguyên đơn đã tạm nộp chi phí tố tụng là 20.765.000đồng, bị đơn đã tạm nộp 24.411.000đồng. Tại phiên tòa, các đương sự thỏa thuận nguyên đơn chị N và bị đơn bà T đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng số tiền nào thì chịu luôn số tiền đó. Do đó chị Trương Thị N phải chịu 20.765.000đồng, bà Nguyễn Thị Kim T phải chịu 24.411.000đồng chi phí tố tụng. Bà T, chị N đã nộp đủ.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận một phần đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 72, 157, 165, 227, 228, 229, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 122, 127, 128, 129, 132, 137, 138 Bộ luật dân sự 2005. Áp dụng Điều 357; Điều 468, 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27 tháng 2 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí tòa án.

Căn cứ Điều 2 của Luật người cao tuổi; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBNTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trương Thị N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Kim T, chấp nhận yêu cầu phản tố bổ sung, chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim Th.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Kim T với chị Trương Thị N ký ngày 27/5/2009 tại Phòng công chứng số 4, tỉnh Đ, đối với diện tích 24.033m² thuộc thửa số 125, tờ bản đồ số 01 (thửa mới 69, tờ bản đồ số 03) và diện tích 11.462m² thuộc thửa 819 tờ bản đồ số 01 (thửa mới 114, tờ bản đồ số 03) xã Phước B, huyện L, tỉnh Đ.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2009 giữa chị Trương Thị N, ông Đỗ Văn T với bà Nguyễn Kim A, ông Võ Văn S, đối với diện tích 24.033m² thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 01 (thửa mới 69, tờ bản đồ số 03) xã Phước B, huyện Long T, tỉnh Đ là vô hiệu.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 252315 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Nguyễn Kim A đứng tên ngày 08/02/2010.

Ghi nhận thỏa thuận bà Nguyễn Thị Kim T và anh Lê Minh T, chị Lê Thị Thỏ N, anh Lê Minh D có trách nhiệm thanh toán cho chị Trương Thị N số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Chị Trương Thị N có trách nhiệm giải quyết đối với số nợ mà bà Nguyễn Thị Tuyết N, ông Nguyễn Phước T hùn tiền cho ông Lê Văn T vay, khi họ có yêu cầu khởi kiện.

Bà Nguyễn Thị Kim T và anh Lê Minh T, chị Lê Thị Thỏ N, anh Lê Minh D có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Kim A, ông Võ Văn S số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng).

Ghi nhận thỏa thuận về thời hạn thanh toán: Hết thời hạn 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, bà T, anh T, chị N, anh D phải có trách nhiệm thanh toán cho chị N số tiền 500.000.000 đồng, thanh toán cho bà A, ông S số tiền 03 tỷ đồng, hết thời hạn trên chị N, bà A, ông S có quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2011 giữa ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Kim T với ông Nguyễn Phan A đối với diện tích 11.462m² thuộc thửa 819, tờ bản đồ số 01(thửa mới 114, tờ bản đồ số 03) xã Phước B được công chứng tại Văn phòng công chứng A là vô hiệu

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 160745 năm 2012 của Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Nguyễn Phan A đứng tên.

Giành quyền khởi kiện cho ông Nguyễn Phan A về việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu bằng một vụ án khác, khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Kim T, anh Lê Minh T, chị Lê Thị Thố N, anh Lê Minh D có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí: Hoàn trả cho chị Trương Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000đồng theo biên lai thu số 05725 ngày 17/7/2012 của Chi cục thi hành án huyện L.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Kim T.

Anh Lê Minh T, chị Lê Thị Thố N, anh Lê Minh D mỗi người phải chịu 12.787.500 đồng.

Ông Nguyễn Phan A phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thanh toán thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận thỏa thuận chị Trương Thị N chịu 20.765.000đồng, bà Nguyễn Thị Kim T chịu 24.411.000đồng. Chị N, bà T đã nộp đủ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5. Chị Trương Thị N, bà Nguyễn Thị Kim T, bà Nguyễn Kim A, ông Võ Văn S, anh Lê Minh T, chị Lê Thị Thố N, anh Lê Minh D, chị Fa Hi M, chị Nguyễn Thị Xuân T được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Ông Nguyễn Phan A, ông Nguyễn Phước T, bà Nguyễn Thị Tuyết N, ông Nguyễn Thành D, ông Đỗ Văn T, Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đ, Phòng công chứng số 4, tỉnh Đ, Văn phòng công chứng A, tỉnh Đ được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận :

- TAND T. Đồng Nai.
- VKSND H. Long Thành.
- THA H. Long Thành.
- Các đương sự.
- Lưu.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Kim Liên

