

Bản án số: 223/2019/DS-ST
Ngày: 21 - 11 - 2019
V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán – chủ Tọa phiên tòa : Bà Nguyễn Thị Mộng Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Đới
2. Ông Nguyễn Văn Minh

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hảo – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Đặng Văn Quý – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 691/2019/TLST- DS ngày 14 tháng 12 năm 2019 theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 228/2019/QĐXX-ST ngày 31 tháng 10 năm 2019 giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Văn Ng, sinh năm 1943

1.2. Bà Ngô Thị O, sinh năm 1951

Cùng địa chỉ: Ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, Tỉnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ng và bà O là ông Nguyễn Thành Thái, sinh năm 1979. Địa chỉ: Ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An(Theo văn bản ủy quyền ngày 21/5/2018) (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Sơn H, sinh năm 1970

Địa chỉ: 19 Nguyễn Văn Xơ, Tổ 1, Khu phố 1, thị trấn Củ Chi, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2.2. Bà Nguyễn Thị Thùy Tr, sinh năm 1978

Địa chỉ: A 50/3 Khu phố 5, phường An Khánh, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

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

3.1. Ông Đỗ Văn D, sinh năm 1987. Địa chỉ: Khu phố 4, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

3.2. Ông Nguyễn Xuân D, sinh năm 1984. Địa chỉ: Khu phố 3, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

3.3. Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1992 (vắng mặt)

3.4. Ông Nguyễn Thành U, sinh năm 1992 (vắng mặt)

3.5. Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1992 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3.6. Văn phòng công chứng BD. Địa chỉ: khu đô thị và công nghiệp Mỹ Phước 3, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương (vắng mặt);

3.7. Văn phòng công chứng Lê Ngọc M. Địa chỉ: Ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (vắng mặt);

3.8. Văn phòng công chứng Võ Văn N. Địa chỉ: Ô 5, Khu B, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (vắng mặt).

3.9. Ông Nguyễn Thành Th, sinh năm 1979. Địa chỉ: Ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thành Th đại diện cho ông Nguyễn Văn Ng và bà Ngô Thị O trình bày:

Cha ông là ông Nguyễn Văn Ng và mẹ ông là bà Ngô Thị O, do không có tiền chữa trị bệnh cho ông nên có vay của ông Nguyễn Sơn H 150.000.000 đồng lãi suất 2%/tháng. Thời hạn vay là 03 năm sẽ chuộc lại, hàng tháng cha mẹ ông đóng lãi đầy đủ cho ông H. Để làm tin, ông H yêu cầu cha mẹ ông phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H là thửa đất 370 tờ bản đồ 17 xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, loại đất Thổ trên đất có nhà cha mẹ ông đang ở với diện tích là 872m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cha ông Nguyễn Văn Ng đứng tên được Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp ngày 06/12/1997. Hợp đồng chuyển nhượng do Phòng công chứng số 4 tỉnh Long An chứng thực số 8988 quyển số 18TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/11/2016. Ông H có viết giấy tay đồng ý cho cha mẹ ông chuộc lại trong hạn 03 năm, ngay khi ký hợp đồng ông H đã lấy 9.000.000 đồng tiền lãi tương ứng 3 tháng tiền lãi, tiếp theo cha mẹ ông đóng lãi đến tháng 7/2017 thì phát hiện ông Nguyễn Sơn H đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cha mẹ ông và mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp cho ông Đỗ Văn D bằng hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng Bình Dương chứng thực số 000164, quyển số 01TP/CC – SCC/HĐGD ngày 04/01/2017. Khi biết được sự việc cha mẹ ông đã khởi kiện ông H đến Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý ngày 04/7/2018. Đến ngày 19/7/2018, ông H có đến Tòa án làm tờ cam kết đến ngày 30/10/2018, ông sẽ chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển quyền lại cho cha

mẹ ông. Từ đó ông mới đại diện cha mẹ ông rút đơn khởi kiện và được Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đình chỉ việc giải quyết vụ án tại quyết định số 120/2018/QĐST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2018. Sau đó ông H cũng không chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển quyền lại cho cha mẹ ông mà để ông Đỗ Văn D chuyển nhượng đất của cha mẹ ông cho ông Nguyễn Xuân D được Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh chứng thực số 18320 quyền số 12.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2018. Hiện nay ông Nguyễn Xuân D được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng hình thức cập nhật trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 130920 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/12/2016 cho ông Nguyễn Sơn H được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa ký ngày 25/12/2018 từ ông Nguyễn Sơn H chuyển cho ông Nguyễn Xuân D. Nay ông đại diện cha mẹ ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng số 89882 quyền số 18 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 03/11/2016 do Văn phòng số 4 (nay là Văn phòng công chứng Võ Văn N) chứng thực giữa ông Nguyễn Văn Ngc và Ngô Thị O với bên ông Nguyễn Sơn H.

2/Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2018 giữa ông Nguyễn Sơn H và bà Nguyễn Thị Thùy Tr do ông Đỗ Văn D đại diện với bên ông Nguyễn Xuân D do Văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực số 18320 quyền số 12/TP/CC – SCC/HĐGD.

3/Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Sơn H mang số CG130920 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/12/2016 trên thửa đất 370 tờ bản đồ 17 xã Đức Lập Hạ diện tích 872m² loại đất ở nông thôn.

4/Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Sơn H với ông Đỗ Văn D ngày 04/01/2017 do Văn phòng công chứng Bình Dương chứng thực số 000164 quyền số 01/TP/CC – SCC/HĐGD trên thửa đất 370 tờ bản đồ 17 xã Đức Lập Hạ diện tích 872m² loại đất ở nông thôn.

5/ Hủy thông tin chỉnh lý biến động được cập nhận tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 130920 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/12/2016 cho ông Nguyễn Sơn H được chỉnh lý sang tên Nguyễn Xuân D ngày 25/12/2018. Đồng thời cha mẹ ông là ông Nguyễn Văn Ng và bà Ngô Thị O đồng ý trả cho ông Nguyễn Sơn H 150.000.000 đồng không đồng ý trả lãi vì ông H đã vi phạm hợp đồng.

Các ông bà Nguyễn Thành T, Nguyễn Thành U và Nguyễn Thị Ch có ý kiến thống nhất lời trình bày của ông Nguyễn Thành Th.

Bị đơn ông Nguyễn Sơn H có văn bản phản hồi ý kiến ngày 05/3/2019 trình bày: ông cam kết đến tháng 4/2019 ông sẽ ký tên sang lại quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Ng và bà Ngô Thị O. Bởi lý do ngày 03/11/2016 ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Ng và bà Ngô Thị O với giá 150.000.000 đồng và ông có đồng ý cho chuộc lại trong hạn 03 năm nếu ông Ng và bà O đã trả đủ cho ông 150.000.000 đồng. Nhưng đến hạn ông H không thực hiện theo lời trình bày của ông, Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng ông không đến.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Đỗ Văn D, Nguyễn Xuân D và Nguyễn Thị Thùy Tr đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không phản hồi ý kiến gì về việc giải quyết vụ án cho Tòa án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lê Ngọc M trình bày: Ngày 10/12/2018, Văn phòng công chứng Lê Ngọc M có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn D và Nguyễn Xuân D đối với quyền sử dụng đất tại thửa 370 tờ bản đồ 17 xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CG 130920 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/12/2016. Theo hồ sơ, các đương sự đã cung cấp: Giấy chứng minh nhân dân của Đỗ Văn D và Nguyễn Xuân D; Hợp đồng ủy quyền 000146 do Văn phòng công chứng CC, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 03/01/2017 (bà Nguyễn Thị Thùy Tr – vợ ông Nguyễn Sơn H (người đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và Hợp đồng ủy quyền số 000164 do Văn phòng công chứng Bình Dương chứng nhận ngày 04/01/2017 (từ ông Nguyễn Sơn H qua ông Đỗ Văn D); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên. Sau khi xem xét các giấy tờ và các bên không yêu cầu xác minh, Công chứng viên Văn phòng công chứng Lê Ngọc M đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất nêu trên do nhận ủy quyền từ ông Nguyễn Sơn H và vợ là bà Nguyễn Thị Thùy Tr. Văn phòng công chứng Lê Ngọc M xác nhận đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng nêu trên đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng Lê Ngọc M xác định không có yêu cầu gì liên quan trong vụ án, không có quyền lợi hay nghĩa vụ gì trong vụ việc tranh chấp trên và xin xét xử vắng mặt.

Văn phòng công chứng Võ Văn N trình bày: Ngày 03/11/2016, ông Nguyễn Văn Ng và bà Ngô Thị O và ông Nguyễn Sơn H có đến Văn phòng công chứng số 4 tỉnh Long An (nay là Văn phòng công chứng Võ Văn N) yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 370, diện tích 872m² tờ bản đồ 17 xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An). Về trình tự thủ tục công chứng các bên đương sự đã xuất trình đầy đủ giấy tờ cần thiết (bản chính), các bên đã nghe công

chứng viên giải thích rõ về nội dung trong Hợp đồng này và đã đồng ý ký tên vào Hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Vì vậy Hợp đồng chuyển nhượng nói trên đã được thực hiện theo đúng trình tự và quy định của pháp luật. Do đó đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định và xin xét xử vắng mặt.

Văn phòng công chứng BD đã cung cấp chứng cứ là Hợp đồng ủy quyền số 000164 quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 04/01/2017 và không trình bày ý kiến gì thêm.

Quan điểm kiểm sát viên tại phiên tòa: Về tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử Thẩm Phán, Thư ký, Hội thẩm nhân dân và những người tham gia tố tụng đã tiến hành làm việc đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn vì căn cứ vào giấy tay là “*Giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất có nhà*” đề ngày 03/11/2016; “*Giấy thỏa thuận cam kết*” ngày 05/3/2018; “*Bản cam kết*” đề ngày 19/7/2018; lời trình bày của ông Nguyễn Sơn H tại Tòa án ngày 05/3/2019 và các phiếu nhận tiền lãi của ông H và bà Tr ngày 04/5/2017, 04/02/2017, 04/6/2017 thì chứng tỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 03/11/2016 giữa ông Nguyễn Văn Ng và bà Ngô Thị O được Văn phòng công chứng số 4 chứng thực số 8988, quyền số 18TP/CC – SCC/HĐGD là hợp đồng giả cách là có thực. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn Ng và bà Ngô Thị O trả cho ông Nguyễn Sơn H là 150.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Qua yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Ng và bà Ngô Thị O với bên ông Nguyễn Sơn H, yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Nguyễn Văn Ng và bà Ngô Thị O với bên ông Nguyễn Xuân D và ông Đỗ Văn D, Hội đồng xét xử xét thấy quan hệ pháp luật cần giải quyết là: tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, “*Hủy văn bản công chứng vô hiệu*” và “*Hủy quyết định hành chính cá biệt về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. ông Ng và bà O cho rằng quyền và lợi ích bị xâm phạm nên có quyền khởi kiện theo quy định tại Điều 186 Bộ luật Tố tụng dân sự (TTDS) và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa theo quy định tại Điều 35 luật TTDS. Đối với ông Võ Văn N, Lê Ngọc M có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông. Đối với ông Nguyễn Sơn H, Nguyễn Thị Thùy Tr, Nguyễn Xuân D, Đỗ Văn D và Văn phòng công chứng BD đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự ngày.

[2] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Ng và bà Ngô Thị O với bên Nguyễn Sơn H được Văn phòng công chứng số 4

tỉnh Long An (nay là Văn phòng công chứng Võ Văn N) chứng thực số 8988, quyền số 18 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 03 tháng 11 năm 2016, đất chuyển nhượng là thửa 370 tờ bản đồ 17 tại Ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Qua đo đạc thực tế là 892 m² loại đất ONT. Ông Ng và bà O do ông Th đại diện lại cho rằng chỉ thế chấp cho ông Nguyễn Sơn H vay 150.000.000 đồng, để làm tin ông H buộc ông Ng và bà O phải ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên nhưng ông Ng và bà O cũng kêu ông H làm cho ông bà giấy xác nhận cho chuộc lại trong hạn 03 năm và ông H có nhận 9.000.000 đồng tiền lãi của 03 tháng đầu tiên. Tiếp đó ông Th đại diện ông Ng và bà O có nộp tiền lãi đến tháng 6/2017 là 15.000.000 đồng tiền lãi. Nay ông Th đại diện ông Ng và bà O đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Hội đồng xét xử thấy rằng ngày 05/3/2019 ông Hải có đến Tòa án xác nhận để ông chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ chuyển nhượng lại cho ông Ng và bà O trong tháng 4/2019. Đồng thời tại các văn bản thỏa thuận như “*Giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất có nhà*” đề ngày 03/11/2016; “*Giấy thỏa thuận cam kết*” ngày 05/3/2018; “*Bản cam kết*” đề ngày 19/7/2018. Do đó có căn cứ khẳng định được ông Ng và bà O với bên ông H xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng số 4 tỉnh Long An (nay là Văn phòng công chứng Võ Văn N) chứng thực số 8988, quyền số 18 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 03 tháng 11 năm 2016, đất chuyển nhượng là thửa 370 tờ bản đồ 17 tại Ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An là giả tạo che giấu Hợp đồng vay tài sản là có thực. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của ông Ng và bà O đề nghị hủy hợp đồng này là có căn cứ chấp nhận.

[3] Ông Ng và bà O yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng BD chứng thực số 000164 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/01/2017 giữa Nguyễn Sơn H với ông Đỗ Văn D thừa đất 370 tờ bản đồ 17 xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, Hội đồng xét xử thấy rằng như theo phân tích phần [2] thì giữa ông H với bên ông Ng và bà O ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng số 4 (Văn phòng công chứng Võ Văn N) chứng thực số 8988, quyền số 18 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 03 tháng 11 năm 2016, đất chuyển nhượng là thửa 370 tờ bản đồ 17 tại Ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Qua đo đạc thực tế là 892 m² loại đất ONT là hợp giả cách che giấu hợp đồng vay tài sản. Do đó việc ông H ký hợp đồng ủy quyền nêu trên là không hợp pháp nên yêu cầu của ông Ng và bà O yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền này là có căn cứ.

[4] *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2018 giữa ông Nguyễn Sơn H và bà Nguyễn Thị Thùy Tr do ông Đỗ Văn D đại diện với bên ông Nguyễn Xuân D được công chứng số 18320 quyền số 12/TP/CC – SCC/HĐGD*

do Văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực: Đối tượng của Hợp đồng là ông Nguyễn Sơn H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân D thửa đất 370 tờ bản đồ 17 tại Ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Hội đồng xét xử thấy rằng ông Nguyễn Sơn H và ông Nguyễn Văn Ng, Ngô Thị O đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giả cách che giấu Hợp đồng vay tài sản như phân tích tại phần [2] và phần [3]. Đồng thời ông Nguyễn Xuân D từ lúc mua thửa đất 370 tờ bản đồ 17 xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An là ngày 10 tháng 12 năm 2018 đến nay không đến xem đất, không sử dụng đất, trên đất có nhà của ông Ng và bà O và các con đang ở và ông Ng và bà O vẫn còn đang quản lý sử dụng đất; trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D với bên ông H không thể hiện có nhà trên đất mặc dù thực tế đất có nhà kiên cố tọa lạc. Do đó Hội đồng xét xử thấy việc ông D đến mua đất của ông H trong lúc ông H chưa nhận được đất mà ông H cũng thừa nhận rằng giữa ông H với bên ông Ng và bà O chỉ tồn tại hợp đồng vay tài sản, cũng như phân tích phần [2] và [3] thì việc ông D mua đất ông H là không hợp pháp trong lúc chủ cũ là ông Ng và bà O vẫn còn sử dụng và không có căn cứ gì để chứng minh ông Ng và bà O đã bán đứt nhà đất cho ông Hải. Do đó ông Ng và bà O yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2018 giữa ông Nguyễn Sơn H và bà Nguyễn Thị Thùy Tr do ông Đỗ Văn D đại diện với bên ông Nguyễn Xuân D được công chứng số 18320 quyền số 12/TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực vô hiệu là có căn cứ. Trong vụ án này ông D và ông D đã được Tòa án triệu tập họp lệ không đến Tòa án phản hồi ý kiến và không có yêu cầu khởi kiện độc lập gì đối với ai nên không đề cập xem xét buộc bồi thường thiệt hại khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Do đó trong vụ án này không xem xét đến yêu cầu của độc lập của ông D và ông D vì ông không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án nên ông D và ông D sẽ được khởi kiện ông H và bà Tr bằng vụ án dân sự khác.

[5] *Đối với yêu cầu của ông Ng và bà O đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Sơn H ngày 09/12/2016 số CG 130920 trên thửa đất 370 tờ bản đồ 17, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An và hủy thông tin chỉnh lý biến động được cập nhận tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 130920 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/12/2016 cho ông Nguyễn Sơn H được chỉnh lý sang tên Nguyễn Xuân D ngày 25/12/2018 :* Hội đồng xét xử thấy rằng căn cứ vào công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 quy định; “...khi giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị tuyên vô hiệu nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc được xác nhận 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. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng 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 để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với kết quả bản án". Do đó trong vụ án này không cần thiết phải đưa cơ quan cấp giấy chứng nhận cho ông H và ông D là Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa tham gia tố tụng và Tòa án không phải hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H và ông D tại thửa đất 370 tờ bản đồ số 17, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An mà kiến nghị Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H và hủy thông tin chỉnh lý từ ông H sang ông D đối với thửa đất nêu trên là phù hợp.

[6] Về hợp đồng vay tài sản giữa ông Ng và bà O với bên ông H số tiền 150.000.000 đồng. Tại phiên tòa ông Th đại diện cho ông Ng và bà O tự nguyện trả cho ông H nên ghi nhận.

[7] Về chi phí thẩm định, định giá và lập bản vẽ: Ông Th đại diện cho ông Ng và bà O có nộp 26.600.000 đồng (đã nộp xong và chi phí hết). Trong vụ án ông Ng và bà O được chấp nhận yêu cầu. Do đó cần buộc ông H phải chịu chi phí này nộp hoàn trả cho ông Ng và bà O.

[8] Về án phí: Ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, ông Ng và bà O không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn Điều 35, Điều 184, Điều 186, Điều 271, Điều 273, điểm c khoản 1 Điều 217 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Căn cứ Điều 100 và Điều 166 Luật đất đai 2013; Căn cứ Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 702 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Ng và bà Ngô Thị O do ông Nguyễn Thành Th đại diện về việc: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* với ông Nguyễn Sơn H.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Ng và bà Ngô Thị O với bên Nguyễn Sơn H được Văn phòng công chứng

số 4 tỉnh Long An (nay là Văn phòng công chứng Võ Văn N) chứng thực số 8988, quyển số 18 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 03 tháng 11 năm 2016, đất chuyển nhượng là thửa 370 tờ bản đồ 17 tại Ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, diện tích thực tế 892m², loại đất ONT.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Ng và bà Ngô Thị O do ông Nguyễn Thành Th đại diện về việc: “*Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*” giữa ông Nguyễn Sơn H với Đỗ Văn D.

Vô hiệu hợp đồng Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng BD chứng thực số 000164 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/01/2017 giữa Nguyễn Sơn H với ông Đỗ Văn D thửa đất 370 tờ bản đồ 17 xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An diện tích qu đo đạc thực tế là 892m², loại đất ONT.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Ng và bà Ngô Thị O do ông Nguyễn Thành Th đại diện về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa ông Nguyễn Sơn H và bà Nguyễn Thị Thùy Tr do ông Đỗ Văn D đại diện với bên ông Nguyễn Xuân D.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2018 giữa ông Nguyễn Sơn H và bà Nguyễn Thị Thùy Tr do ông Đỗ Văn D đại diện với bên ông Nguyễn Xuân D được công chứng số 18320 quyển số 12/TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực đối với thửa đất 370, tờ bản đồ 17 xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An diện tích đo đạc thực tế là 892m², loại đất ONT.

4. Kiến nghị Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Sơn H ngày 09/12/2016 số CG 130920 trên thửa đất 370 tờ bản đồ 17, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An và Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa hủy thông tin chỉnh lý biến động được cập nhận tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 130920 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/12/2016 cho ông Nguyễn Sơn H được chỉnh lý sang tên Nguyễn Xuân D ngày 25/12/2018.

5. Ông Nguyễn Văn Ng và bà Ngô Thị O được liên hệ cơ quan có thẩm quyền khai khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 370 tờ bản đồ 17, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An diện tích 892m² loại đất ONT. Vị trí đất dính kèm mảnh trích đo địa chính 451-2019 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập ngày 27/5/2019 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 09/7/2019.

6. Buộc ông Nguyễn Văn Ng và bà Ngô Thị O phải trả cho ông Nguyễn Sơn H 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

7. Về chi phí giám định, thẩm định, định giá và lập bản vẽ: Ông Nguyễn Sơn H phải chịu 26.600.000 đồng. Ông H phải nộp 26.600.000 đồng hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Ng và bà Ngô Thị O.

Áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tính lãi chậm thi hành.

8. Án phí: Buộc ông Nguyễn Sơn H phải nộp 900.000 đồng án phí dân sự sung vào Ngân sách Nhà nước. Ông Nguyễn Văn Ng và bà Ngô Thị O được miễn án phí.

Đương sự có mặt có 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 niêm yết hợp lệ.

“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”.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa;
- Lưu.

(Đã ký)

Nguyễn Thị Mộng Thúy