

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẮK MIL
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 39/2022/DS-ST

Ngày 21/9/2022

*“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 ĐẮK MIL**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Ngọc Thanh;

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hoàng Thị Thanh và ông Nguyễn Duy Chấn;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xuyến, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil tham gia phiên tòa: Bà Lê Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 21/9/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2022/TLST-DS ngày 18/01/2022 về việc: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/2022/QĐXXST-DS ngày 19/8/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 37/2022/QĐST-DS ngày 08/9/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 44/2022/QĐST-DS ngày 15/9/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trọng L – Có mặt;

Địa chỉ: Tổ A, thị trấn Đắk Mil, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông

- Bị đơn: Ông Lê Nguyễn Ng H1 – Vắng mặt, đã tổng đạt hợp lệ;

Bà Trần Thị Thu H2 – Vắng mặt, đã tổng đạt hợp lệ;

Địa chỉ: Thôn Vinh Đ, xã Đức M, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Hoàng Thị Q – Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

Địa chỉ: Tổ A, thị trấn Đắk Mil, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông

Anh Nguyễn Trọng H, chị Nguyễn Thị Hằng Ph – Điều vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trọng L (theo giấy ủy quyền ngày 19/4/2022) – Có mặt;

Địa chỉ: Tổ A, thị trấn Đắk Mil, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông

Ngân hàng TMCP Q, Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch Buôn Ma Thuột (VIB);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Mạnh Tuấn Anh – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng bán lẻ - Ngân hàng TMCP Q, Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch Buôn Ma Thuột;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đình Th – Chức vụ: Cán bộ quản lý khách hàng - Ngân hàng TMCP Q, Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch Buôn Ma Thuột (theo Giấy ủy quyền số: 03082022.22 ngày 03/8/2022) – Vắng mặt;

Địa chỉ: 39 - 41, Quang Trung, Thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk
Văn phòng Công chứng Vũ Minh V;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Minh V – Trưởng Văn phòng Công chứng Vũ Minh V – Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

Địa chỉ: Số 01A đường Hùng Vương, thị trấn Đắk Mil, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

Ủy ban nhân dân thị trấn Đắk Mil, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc L – Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Đắk Mil, huyện Đắk Mil – Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

Địa chỉ: Thị trấn Đắk Mil, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Trọng L trình bày: Năm 1990, tôi kết hôn với chị Hoàng Thị Q tại Ủy ban nhân dân xã Liên Thành, huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An. Đến năm 1994, gia đình tôi chuyển vào sinh sống tại huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Lắk (cũ) nay là tỉnh Đắk Nông; hiện vợ chồng và các con đang cư trú tại tổ dân phố 9, thị trấn Đắk Mil, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

Về nguồn gốc thửa đất hiện nay vợ chồng tôi đang sử dụng là do khai phá năm 1994, diện tích 250m², thời điểm khai phá đất thuộc Ủy ban nhân dân huyện Đắk Mil quản lý. Sau khi khai phá xong, vợ chồng chúng tôi sử dụng ổn định không tranh chấp với ai, đến năm 2003 kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 023257, thửa đất số 78, tờ bản đồ số 07, diện tích 193m², do Ủy ban nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 17/12/2003 cho hộ ông Nguyễn Trọng L, đất tọa lạc tại: Thị trấn Đắk Mil, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông. Năm 2017, vợ chồng tôi thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 023257, thửa đất số 78, tờ bản đồ số 07, diện tích 193m² tại Ngân hàng Agribank - Chi nhánh Đắk Mil vay số tiền 200.000.000 đồng để lấy tiền chi phí cho vợ tôi đi xuất khẩu lao động tại Đài Loan. Đến năm 2018, do phải đáo hạn tại Ngân hàng khoản vay trên nhưng vì vợ tôi ở nước ngoài, không có ký ủy quyền nên Ngân hàng không cho vay lại. Vì vậy, tôi phải vay bà Bùi Thị Thanh Ng số tiền 200.000.000 đồng để trả nợ cho Ngân hàng, nhưng hai bên

không viết giấy tờ vay mượn tiền với nhau. Bà Ng chỉ yêu cầu tôi rút sổ đỏ ra đưa cho bà Ng để bà Ng đi vay Ngân hàng rồi tôi lấy tiền vay trả cho bà Ng.

Tuy nhiên, sau khi tôi đã rút sổ đỏ đưa cho bà Ng đi vay thì khi bà Ng cầm sổ đỏ đi vay các Ngân hàng thấy sổ đỏ đứng tên hai vợ chồng, không có văn bản uỷ quyền của vợ tôi nên không Ngân hàng nào cho vay. Vì vậy, khoảng đầu tháng 11/2018 để vay được tiền Ngân hàng tôi nhờ bà Ng liên hệ làm thủ tục để một mình tôi đứng tên trong sổ đỏ vay tiền cho thuận tiện. Sau đó, bà Ng đã báo và cho tôi xem tôi đã được cấp 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 966310, thửa đất số 78, tờ bản đồ số 07, diện tích 193m², do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 16/11/2018 cho ông Nguyễn Trọng L, đất tọa lạc tại: Thị trấn Đắk Mil, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông. Thực tế, tôi không được giữ sổ đỏ trên mà do bà Ng giữ, tôi cũng không dùng sổ đỏ đã được cấp đứng tên của mình để thế chấp vay tại bất kỳ Ngân hàng nào trong nước. Lý do vì sao thửa đất số 78, tờ bản đồ số 07, diện tích 193m², do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 24/4/2019 cho ông Lê Nguyễn Ng H1 và bà Trần Thị Thu H2, đất tọa lạc tại: Thị trấn Đắk Mil, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông hiện đang tranh chấp theo đơn khởi kiện của tôi thì tôi hoàn toàn không biết. Từ trước tới nay, tôi cũng không gặp, thoả thuận và ra Ủy ban nhân dân thị trấn Đắk Mil để chứng thực hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 966310, thửa đất số 78, tờ bản đồ số 07, diện tích 193m², do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 16/11/2018 đứng tên ông Nguyễn Trọng L cho vợ chồng ông Lê Nguyễn Ng H1 và bà Trần Thị Thu H2. Vì vậy, tôi đã làm đơn tố cáo hành vi của bà Bùi Thị Thanh Ng ra Công an huyện Đắk Mil. Tại Thông báo số 1052/TB-CSĐT ngày 01/11/2021 của Cơ quan cảnh sát điều tra công an huyện Đắk Mil thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm, theo thông báo kết quả giám định thể hiện chữ ký mang tên ông Nguyễn Trọng L trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 07, diện tích 193m², địa chỉ tại Tổ dân phố 9, thị trấn Đắk Mil, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông của ông L chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Nguyễn Ng H1 và bà Trần Thị Thu H2 vào ngày 18/4/2019 không phải do ông Nguyễn Trọng L ký. Vì vậy, tôi làm đơn khởi kiện và đề nghị Toà án nhân dân huyện Đắk Mil giải quyết cụ thể:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Trọng L với ông Lê Nguyễn Ng H1 và bà Trần Thị Thu H2 do Ủy ban nhân dân thị trấn Đắk Mil chứng thực ngày 18/4/2019, chứng thực số 01, quyền số 01/2019/SCT/HĐ, GD đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 966310, thửa đất số 78, tờ bản đồ số 07, diện tích 193m², do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 16/11/2018 cho ông Nguyễn Trọng L là vô hiệu, do đã giả tạo chữ ký của tôi;

- Kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 997637, thửa đất số 78, tờ bản đồ số 07, diện tích 193m², do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 24/4/2019 cho ông Lê Nguyễn Ng H1 và bà Trần Thị Thu H2, đất tọa lạc tại: Thị trấn Đắk Mil, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

- Bị đơn ông Lê Nguyễn Ng H1 và bà Trần Thị Thu H2 trình bày: Chúng tôi đăng ký kết hôn năm 2014 (đã cung cấp bản sao giấy chứng nhận kết hôn cho Tòa án).

Về nguồn gốc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 07, diện tích 193m², do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 24/4/2019 cho ông Lê Nguyễn Ng H1 và bà Trần Thị Thu H2, đất tọa lạc tại: Thị trấn Đắk Mil, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông hiện đang tranh chấp theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Trọng L là do vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Trọng L năm 2019. Việc thoả thuận chuyển nhượng đất với ông L do bà Bùi Thị Thanh Ng giới thiệu (bà Ng là mẹ vợ của tôi), giá thoả thuận chuyển nhượng diện tích đất trên là 450.000.000 đồng, hai bên có lập giấy viết tay (khoảng 4/2019), giấy do ông L viết, do vợ chồng tôi sơ suất nên giấy này hiện đã thất lạc, chúng tôi không lưu giữ nên chưa thể cung cấp cho Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil được. Vợ chồng tôi đã đưa trước cho ông L số tiền 250.000.000 đồng, bên ông L sẽ chịu trách nhiệm nộp thuế và chịu mọi chi phí khác để tiến hành làm thủ tục sang tên cho vợ chồng chúng tôi. Khi viết giấy và giao nhận tiền chỉ có vợ chồng chúng tôi và ông L ký giấy tay và giao nhận tiền với nhau, không có ai làm chứng. Khi thoả thuận chuyển nhượng đất chúng tôi không biết diện tích đất 193m² là của vợ chồng ông L, nếu biết đất đó là của vợ chồng ông L và các con thì chúng tôi sẽ không mua. Sau đó, khoảng một tuần ông L có điện thoại cho vợ chồng tôi ra Ủy ban nhân dân thị trấn Đắk Mil để ký hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất số CO 966310, thửa đất số 78, tờ bản đồ số 07, diện tích 193m², do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 16/11/2018 cho ông Nguyễn Trọng L, đất tọa lạc tại: Thị trấn Đắk Mil, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông. Theo giá thoả thuận trong hợp đồng chỉ ghi giá là 50.000.000 đồng, anh Hoà cán bộ tư pháp Ủy ban nhân dân thị trấn Đắk Mil là người trực tiếp hướng dẫn, làm hồ sơ để hai bên ký hợp đồng sang nhượng.

Trước khi thoả thuận chuyển nhượng đất với nhau, chúng tôi có ra xem đất ngoài thực địa, khi chúng thực xong hợp đồng chuyển nhượng ở Ủy ban nhân dân thị trấn Đắk Mil thì ông L chưa tiến hành bàn giao đất ngoài thực địa cho vợ chồng chúng tôi, do không hiểu biết pháp luật nên vợ chồng tôi cũng không yêu cầu ông L phải giao đất ngoài thực địa. Đến khoảng tháng 5/2019, ông L có điện thoại cho vợ chồng tôi ra nhận sổ đỏ, hai bên gặp nhau tại nhà ông L (trên thửa đất hai bên đã thoả thuận sang nhượng cho nhau). Tại đây, sau khi kiểm tra sổ đỏ đã đứng tên hai vợ chồng thì chúng tôi đã tiến hành giao đủ cho ông L số tiền 200.000.000 đồng, do hai bên tin tưởng nên chúng tôi không viết giấy tờ gì với nhau, không có ai chứng kiến mà chỉ có ông L và vợ chồng tôi. Chúng tôi có yêu cầu ông L giao đất ngoài thực địa, nhưng ông L bảo để ông dọn hết đồ đạc trong nhà (nhà xây cấp 4) xong sẽ bàn giao đất, nhưng hiện tại vẫn chưa giao đất cho vợ chồng tôi.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 997637, thửa đất số 78, tờ bản đồ số 07, diện tích 193m², do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 24/4/2019 cho ông Lê Nguyễn Ng H1 và bà Trần Thị Thu H2 hiện nay vợ chồng tôi đã thế chấp vay tại Ngân hàng Quốc tế VIB – Chi nhánh Buôn Ma Thuột vay số tiền 500.000.000 đồng, đã trả được 150.000.000

đồng, hiện tại còn nợ Ngân hàng 350.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi phát sinh, thì vợ chồng chúng tôi sẽ có trách nhiệm trả toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q, Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch Buôn Ma Thuột.

Về nội dung tại Thông báo số 1052/TB-CSĐT ngày 01/11/2021 của Cơ quan cảnh sát điều tra công an huyện Đắk Mil thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm, theo thông báo kết quả giám định thể hiện chữ ký mang tên ông Nguyễn Trọng L trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 07, diện tích 193m², địa chỉ tại Tổ dân phố 9, thị trấn Đắk Mil, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông của ông L chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Nguyễn Ng H1 và bà Trần Thị Thu H2 vào ngày 18/4/2019 không phải do ông Nguyễn Trọng L ký, thì vợ chồng tôi không có ý kiến gì, cũng không yêu cầu Toà án nhân dân huyện Đắk Mil tiến hành trưng cầu giám định chữ ký và chữ viết của ông Nguyễn Trọng L trong hợp đồng. Tuy nhiên, về yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng L chúng tôi hoàn toàn không đồng ý, đề nghị Toà án nhân dân huyện Đắk Mil tuyên bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng L.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Hoàng Thị Q (vợ ông L), anh Nguyễn Trọng H và chị Nguyễn Thị Hằng Ph (là con của ông L và bà Quê) cùng trình bày: Thống nhất với lời khai và trình bày của ông L và yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị trấn Đắk Mil đã chứng thực giữa ông Nguyễn Trọng L với ông Lê Nguyễn Ng H1 và bà Trần Thị Thu H2 là vô hiệu để trả lại quyền sử dụng đất cho ông bà và đề nghị Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt trong vụ án trên.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Q, Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch Buôn Ma Thuột là ông Trần Đình Th trình bày: Về thủ tục đăng ký hồ sơ thế chấp vay vốn, hồ sơ cấp tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Q, Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch Buôn Ma Thuột và khách hàng ông Lê Nguyễn Ng H1 và bà Trần Thị Thu H2 là hợp pháp, hợp lệ nên Ngân hàng VIB Buôn Ma Thuột không đồng ý việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 997637, thửa đất số 78, tờ bản đồ số 07, diện tích 193m². Ngân hàng chỉ đồng ý hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi ông H1 và bà H2 hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay đối với Ngân hàng TMCP Q, Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch Buôn Ma Thuột (đến ngày 05/9/2022, ông H1 và bà H2 đã thanh toán xong toàn bộ khoản nợ và rút giấy chứng nhận về).

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng Vũ Minh V là ông Vũ Minh V – Trưởng Văn phòng Công chứng Vũ Minh V trình bày: Ngày 06/8/2019, Văn phòng Công chứng Vũ Minh V đã tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, giữa bên thế chấp là ông Lê Nguyễn Ng H1 và bà Trần Thị Thu H2 và bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Q, tài sản thế chấp là thửa đất số 78, tờ bản đồ số 07. Sau khi kiểm tra hồ sơ công chứng viên xác định hồ sơ đầy đủ, hợp lệ, người tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tài sản không có tranh chấp và không bị kê biên để thi hành án, do đó công chứng viên Văn phòng công chứng đã công chứng chứng nhận hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật. Về yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất giữa ông L với ông H1 và bà H2 đối với tài sản là quyền sử dụng đất thì Văn phòng Công chứng Vũ Minh V không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil xem xét và xử lý theo đúng quy định của pháp luật. Vì lý do công việc, Văn phòng Công chứng Vũ Minh V xin vắng mặt tại các buổi làm việc cũng như các phiên tòa xét xử của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân thị trấn Đắk Mil là ông Nguyễn Quốc Lương trình bày: Ngày 18/4/2019, Ủy ban nhân dân thị trấn Đắk Mil đã tiến hành chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Trọng L với ông Lê Nguyễn Ng H1 và bà Trần Thị Thu H2, số chứng thực 01, quyền số 01/2019/SCT/HĐ, GD đối với đất và tài sản gắn liền trên thửa đất số CO 966310, thửa đất số 78, tờ bản đồ số 07, diện tích 193m², do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 16/11/2018 cho ông Nguyễn Trọng L, đất tọa lạc tại: Thị trấn Đắk Mil, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông. Ngày 01/11/2021, Cơ quan cảnh sát điều tra công an huyện Đắk Mil thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm, theo thông báo kết quả giám định số 1052/TB-CSĐT thể hiện chữ ký mang tên ông Nguyễn Trọng L trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 07, diện tích 193m², địa chỉ tại Tổ dân phố 9, thị trấn Đắk Mil, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông của ông L chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Nguyễn Ng H1 và bà Trần Thị Thu H2 vào ngày 18/4/2019 không phải do ông Nguyễn Trọng L ký, thì Ủy ban nhân dân thị trấn Đắk Mil không có ý kiến gì về kết quả giám định. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng L thì Ủy ban nhân dân thị trấn Đắk Mil không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xin rút yêu cầu kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H1 và bà H2; vẫn giữ nguyên yêu cầu về việc đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Trọng L với ông Lê Nguyễn Ng H1 và bà Trần Thị Thu H2 là vô hiệu, do đã giả tạo chữ ký của ông L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil phát biểu ý kiến:

- Về người tham gia tố tụng và thu thập chứng cứ: Tòa án xác định đúng người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, cấp tổng đạt văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

- Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả xét hỏi, tranh tụng tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 133, Điều 500 của Bộ luật dân sự 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/4/2019 giữa ông Nguyễn Trọng L và ông Lê Nguyễn Ng H1 và bà Trần Thị Thu H2 đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 7, diện tích 193m², tọa lạc tại tổ dân phố 9, thị trấn Đắk Mil,

huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO966310 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đăk Nông cấp ngày 16/11/2018, số chứng thực 110, quyền số 01 SCT/HĐ,GD vô hiệu; đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông L về việc yêu cầu kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H1 và bà H2.

Về án phí: áp dụng điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/NQ – UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án, buộc ông Lê Nguyễn Ng H1 và bà Trần Thị Thu H2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng: Áp dụng Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự, buộc ông H1 và bà H2 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả xét hỏi, tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Trọng L với ông Lê Nguyễn Ng H1 và bà Trần Thị Thu H2 vô hiệu. Do đó, xác định tranh chấp giữa các đương sự là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* " được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; bị đơn hiện cư trú tại xã Đức M, huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đăk Mil theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2]. Về sự vắng mặt của ông Lê Nguyễn Ng H1 và bà Trần Thị Thu H2: Tòa án nhân dân huyện Đăk Mil đã tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ nhưng cả ông H1 và bà H2 vẫn vắng mặt không có lý do, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định.

[2]. Về nội dung khởi kiện của ông Nguyễn Trọng L đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Theo lời khai của ông L thì: khoảng tháng đầu tháng 11/2018, để vay được tiền Ngân hàng tôi nhờ bà Ng liên hệ làm thủ tục để một mình tôi đứng tên trong sổ đỏ vay tiền cho thuận tiện. Sau đó, bà Ng đã báo và cho tôi xem tôi đã được cấp 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 966310, thửa đất số 78, tờ bản đồ số 07, diện tích 193m², do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đăk Nông cấp ngày 16/11/2018 đứng tên ông Nguyễn Trọng L, đất tọa lạc tại: Thị trấn Đăk Mil, huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông. Thực tế, tôi không được giữ sổ đỏ trên mà do bà Ng giữ, tôi cũng không dùng sổ đỏ đã được cấp đứng tên của mình để thế chấp vay tại bất kỳ Ngân hàng nào trong nước. Về lý do vì sao thửa đất số 78, tờ bản đồ số 07, diện tích 193m², do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đăk Nông cấp ngày 24/4/2019 cho ông Lê Nguyễn Ng H1 và bà Trần Thị Thu H2, đất tọa lạc tại: Thị trấn Đăk Mil,

huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông hiện đang tranh chấp theo đơn khởi kiện của tôi thì tôi hoàn toàn không biết. Ông L còn khẳng định, thực tế từ trước tới nay tôi cũng không gặp, thoả thuận và ra Ủy ban nhân dân thị trấn Đắk Mil để chứng thực hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 966310, thửa đất số 78, tờ bản đồ số 07, diện tích 193m², do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 16/11/2018 đứng tên ông Nguyễn Trọng L cho vợ chồng ông Lê Nguyễn Ng H1 và bà Trần Thị Thu H2. Như vậy, lời khai của ông hoàn toàn phù hợp với Thông báo số 1052/TB-CSĐT ngày 01/11/2021 của Cơ quan cảnh sát điều tra công an huyện Đắk Mil thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm, theo thông báo kết quả giám định thể hiện chữ ký mang tên ông Nguyễn Trọng L trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 07, diện tích 193m², địa chỉ tại Tổ dân phố 9, thị trấn Đắk Mil, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông của ông L chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Nguyễn Ng H1 và bà Trần Thị Thu H2 vào ngày 18/4/2019 không phải do ông Nguyễn Trọng L ký.

[2.2]. Lời khai của bị đơn ông H1 và bà H2 cho rằng: đối với thửa đất hiện đang tranh chấp theo đơn khởi kiện của ông L là do vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng của ông L năm 2019, giá thoả thuận chuyển nhượng là 450.000.000 đồng, hai bên có lập giấy viết tay, giấy do ông L viết (khoảng 4/2019), do vợ chồng tôi sơ suất nên giấy này hiện đã thất lạc, chúng tôi không lưu giữ nên chưa thể cung cấp cho Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil được, vợ chồng tôi đã đưa trước cho ông L số tiền 250.000.000 đồng, chỉ có vợ chồng chúng tôi và ông L ký giấy tay và giao nhận tiền với nhau, không có ai làm chứng. Sau đó, khoảng một tuần ông L có điện thoại cho vợ chồng tôi ra Ủy ban nhân dân thị trấn Đắk Mil để ký hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất số CO 966310, thửa đất số 78, tờ bản đồ số 07, diện tích 193m², do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 16/11/2018 đứng tên Nguyễn Trọng L, đất tọa lạc tại: Thị trấn Đắk Mil, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông. Theo giá thoả thuận trong hợp đồng chỉ ghi giá là 50.000.000 đồng, hai bên đã ký hợp đồng sang nhượng và hợp đồng đã được Ủy ban nhân dân thị trấn Đắk Mil chứng thực.

Trước khi thoả thuận chuyển nhượng đất với nhau, chúng tôi có ra xem đất ngoài thực địa, hiện ông L chưa tiến hành bàn giao đất ngoài thực địa cho vợ chồng chúng tôi, do không hiểu biết pháp luật nên vợ chồng tôi cũng không yêu cầu ông L phải giao đất ngoài thực địa. Đến khoảng tháng 5/2019, ông L có điện thoại cho vợ chồng tôi ra nhận sổ đỏ, hai bên gặp nhau tại nhà ông L (trên thửa đất hai bên đã thoả thuận sang nhượng cho nhau). Tại đây, sau khi kiểm tra sổ đỏ đã đứng tên hai vợ chồng thì chúng tôi đã giao đủ cho ông L số tiền 200.000.000 đồng, do tin tưởng nên chúng tôi không viết giấy tờ gì với nhau, không có ai chứng kiến mà chỉ có ông L và vợ chồng tôi. Chúng tôi có yêu cầu ông L giao đất ngoài thực địa, nhưng ông L bảo để ông dọn hết đồ đạc trong nhà (nhà xây cấp 4) xong sẽ bàn giao đất, nhưng hiện tại vẫn chưa giao đất cho vợ chồng tôi. Tuy nhiên, ngoài lời khai thì ông H1 và bà H2 không cung cấp được bất cứ tài liệu chứng cứ gì để chứng minh cho lời khai của mình là có căn cứ.

Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định ông L không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không làm phát sinh điều kiện có hiệu L của hợp đồng, vi phạm Điều 117, Điều 118 và Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015. Việc Ủy ban nhân dân thị trấn Đắc Mil chứng thực hợp đồng không có sự tham gia của ông L, không ký trước mặt người thực hiện chứng thực là vi phạm khoản 2, khoản 3 Điều 36 Nghị định số 23/NĐ-CP ngày 16/02/2016 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký, chứng thực hợp đồng, giao dịch.

Điều 117. Điều kiện có hiệu L của giao dịch dân sự

1. Giao dịch dân sự có hiệu L khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Chủ thể có năng L pháp luật dân sự, năng L hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;*
- b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;*
- c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.*

2. Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu L của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định.

Điều 118. Mục đích của giao dịch dân sự

Mục đích của giao dịch dân sự là lợi ích mà chủ thể mong muốn đạt được khi xác lập giao dịch đó.

Điều 500. Hợp đồng về quyền sử dụng đất

Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất.

Tại khoản 2, khoản 3 Điều 36 Nghị định số 23/NĐ-CP của Chính phủ quy định:

2. Người thực hiện chứng thực kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu chứng thực, nếu hồ sơ đầy đủ, tại thời điểm chứng thực các bên tham gia hợp đồng, giao dịch tự nguyện, minh mẫn và nhận thức, làm chủ được hành vi của mình thì thực hiện chứng thực.

3. Các bên tham gia hợp đồng, giao dịch phải ký trước mặt người thực hiện chứng thực ...

[2.3]. Theo biên bản xác minh ngày 08/9/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đắc Mil trả lời như sau: qua kiểm tra hồ sơ và dữ liệu liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 78, tờ bản đồ số 07, diện tích 193m² thì đều ghi tên là Trần Thị Thu H2. Tuy nhiên, do sơ suất trong việc in bìa đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã đánh nhầm là bà Trần Thị Thu H1.

[2.4]. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 997637, thửa đất số 78, tờ bản đồ số 07, diện tích 193m², do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắc Nông cấp ngày 24/4/2019 cho ông Lê Nguyễn Ng H1 và bà Trần Thị Thu H2, đất tọa lạc tại:

Thị trấn Đăk Mil, huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông thì tại phiên tòa, ông L xin rút yêu cầu khởi kiện. Xét thấy, việc xin rút yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu nguyên đơn đã rút, quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đăk Mil tại phiên tòa là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Từ phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng L, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/4/2019 giữa ông Nguyễn Trọng L với ông Lê Nguyễn Ng H1 và bà Trần Thị Thu H2 đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 7, diện tích 193m², tọa lạc tại tổ dân phố 9, thị trấn Đăk Mil, huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO966310 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đăk Nông cấp ngày 16/11/2018, số chứng thực 110, quyền số: 01 SCT/HĐ, GD vô hiệu.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng L được chấp nhận, nên ông Lê Nguyễn Ng H1 và bà Trần Thị Thu H2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Trọng L 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[6]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Lê Nguyễn Ng H1 và bà Trần Thị Thu H2 phải chịu 2.000.000 đồng, do ông Nguyễn Trọng L đã nộp tạm ứng nên ông Lê Nguyễn Ng H1 và bà Trần Thị Thu H2 phải hoàn trả cho ông L số tiền 2.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 123, Điều 131, Điều 133 và Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2, khoản 3 Điều 36 Nghị định số 23/NĐ-CP ngày 16/02/2016 của Chính phủ; khoản 3 Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 997637, thửa đất số 78, tờ bản đồ số 07, diện tích 193m², do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đăk Nông cấp ngày 24/4/2019 cho ông Lê Nguyễn Ng H1 và bà Trần Thị Thu H2, đất tọa lạc tại: Thị trấn Đăk Mil, huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng L, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/4/2019 giữa ông Nguyễn Trọng L với ông Lê Nguyễn Ng H1 và bà Trần Thị Thu H2 đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 7, diện tích 193m², tọa lạc tại tổ dân phố 9, thị trấn Đăk Mil, huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO966310 do Sở tài nguyên

và môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 16/11/2018, số chứng thực 110, quyền số: 01 SCT/HĐ, GD vô hiệu.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Nguyễn Ng H1 và bà Trần Thị Thu H2 phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*). Hoàn trả cho ông Nguyễn Trọng L 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0000720 ngày 13/01/2022 tại Cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Lê Nguyễn Ng H1 và bà Trần Thị Thu H2 phải chịu 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*), (do ông Nguyễn Trọng L đã nộp tạm ứng nên ông Lê Nguyễn Ng H1 và bà Trần Thị Thu H2) phải hoàn trả cho ông Nguyễn Trọng L số tiền 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*).

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo phần bản án liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk Mil;
- Chi cục THA.DS huyện Đắk Mil;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký và đóng dấu)

Trương Ngọc Thanh