

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 63/2021/DS-ST

Ngày 18 - 5 - 2021

V/v “ Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất; hủy thông tin chính lý;
hủy giấy CNQSDĐ; Hợp đồng đặt cọc”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

Thẩm phán 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 Nguyễn Thị Rạt
2. Ông Nguyễn Thanh Hoàng

Thư ký phiên tòa: Nguyễn Thị Kim Thoa - 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 Nguyễn Mạnh Khang - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 582/2020/TL-ST ngày 16 tháng 10 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy thông tin chính lý biến động và hủy giấy chứng quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 82/2021/QĐXXST - DS ngày 06 tháng 5 năm 2021, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Văn Kh, sinh năm 1978

Địa chỉ: ấp An Thuận, xã An N Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Kh: Ông Đỗ Anh Hào, sinh năm 1995. Địa chỉ: 28 Ô 6, Khu B, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, Long An (Theo văn bản ủy quyền 19/10/2020) có mặt

2. Bị đơn: ông Huỳnh Tấn Đ, sinh năm 1988 (có mặt)

Địa chỉ: 400 Ô 3, Khu A, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, Long An.

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

3.1/ Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1985 (có đơn yêu cầu độc lập)

Địa chỉ: Số 213 Nguyễn Tri Phương, phường Dĩ An, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B: Ông Nguyễn Trọng T, sinh năm

1985. Địa chỉ: 972/52 Nguyễn Kiệm, phường 13, Quận Gò Vấp, Th phố Hồ Chí **M** (có mặt)

3.2/ Bà Đỗ Thị Thúy **S**, sinh năm 1975 có yêu cầu độc lập

Địa chỉ: Số 62/8M ấp Xuân Thới Đông 1, xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn, Th phố Hồ Chí **M** (vắng mặt).

3.3/ Bà Nguyễn Thị Cà **Nh**, sinh năm 1978 có yêu cầu độc lập

Địa chỉ: ấp An Thuận, xã An N Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (vắng mặt).

3.4/ Bà Phạm Thị Liên **M**, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ô 3, Khu A, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3.5/ Văn phòng công chứng Võ Văn N. (vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Văn N

Địa chỉ: Ô 5 Khu A, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3.6/ Văn phòng công chứng Trần Hữu Th

Địa chỉ: ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hữu Th, sinh năm 1964

Người đại diện theo ủy quyền của ông Th: Ông Phan Minh Nh, sinh năm 1991 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Bùng Binh, xã Hòa Khánh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Bùi Văn Kh do ông Đỗ Anh H đại diện trình bày theo đơn khởi kiện ngày 13 tháng 10 năm 2020 và các lời khai tiếp theo tại Tòa án và tại phiên tòa như sau:

Khoảng năm 2019, do thiếu tiền nên ông Bùi Văn Kh có vay ông Đ 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Để làm tin ông Đ kêu ông Kh chuyển nhượng cho ông Đ thửa 736 và 381 tờ bản đồ 24 xã An N Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An trên đất có nhà của ông Kh đang quản lý sử dụng bản chất của hợp đồng này chỉ giả cách che giấu hợp đồng vay tài sản. Do không có tiền trả cho ông Đ nên ông Đ sang tên giấy chứng nhận đất của ông Kh sang cho ông Đ. Đến tháng 7/2020, ông Bùi Văn Kh có kêu bà **S** bán 9 mét đất chiều ngang chiều dài hết đất giá 450.000.000 đồng. Do đất ông Kh là đất nông nghiệp không tách sổ đỏ được nên giữa ông Kh và bà **S** có thỏa thuận là ông Đ chuyển đất lại cho ông Kh đứng tên để ông Kh tách xong sổ đỏ tặng con ông Kh phần bán cho bà **S**, rồi con ông Kh sẽ chuyển cho bà **S**. Thời gian làm vậy dài dòng nên bà **S** yêu cầu ông Đ chuyển hết hai thửa đất nêu trên cho bà **S** đứng tên rồi bà **S** tự tách xong sẽ trả bằng khoán lại cho ông Kh nhưng khi bà **S** đứng tên toàn bộ đất của ông Kh, bà **S** tiếp tục bán cho người khác trong khi bà **S** mới chỉ trả ông Kh 250.000.000 đồng để ông Kh trả cho ông Đ tiền vốn và lãi. Nay ông

Kh không đồng ý chuyển nhượng cho bà **S** ngang 9m dài hết đất thuộc thửa 736 và 381 tờ bản đồ 24 An N Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Ông Kh yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Tuyên hủy hợp đồng vay thế chấp được ký giữa tôi và ông Huỳnh Tấn Đ ngày 18/10/2019.

2/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Bùi Văn Kh cùng vợ là bà Nguyễn Thị Cà **Nh** với ông Huỳnh Tấn Đ có số công chứng 10317, quyền số 21TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/11/2019 tại văn phòng công chứng Võ Văn N.

3/ Hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 047795, CU 047794 cùng ngày 11/12/2019 mang tên ông Huỳnh Tấn Đ.

4/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Huỳnh Tấn Đ với bà Đỗ Thị Thúy **S** số công chứng 4570, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/7/2020 tại văn phòng công chứng Võ Văn N.

5/ Hủy 02 chỉnh lý biến động trang 03 đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 047795, CU 047794 từ ông Huỳnh Tấn Đ sang bà Đỗ Thị Thúy **S** cùng ngày 09/7/2020.

6/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Thúy **S** với ông Nguyễn Văn **B** có số công chứng 3728, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/11/2020 do Văn phòng công chứng Trần Hữu Th công chứng.

Ông Kh đồng ý tự nguyện hoàn lại cho bà Đỗ Thị Thúy **S** số tiền đã nhận cọc là 250.000.000 đồng.

Ngoài ra ông Kh không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Huỳnh Tấn Đ trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của ông Kh như đã nêu trên. Ông đã nhận được 200.000.000 đồng ông Kh trả ông xong. Việc ông chuyển nhượng đất của ông Kh cho bà **S** là có sự đồng ý của ông Kh, ông Kh bán đất cho bà **S** để lấy tiền trả ông. Ông không có yêu cầu tranh chấp gì trong vụ án này.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Liên **M**:* có văn bản trình bày thống nhất ý kiến của ông Huỳnh Tấn Đ, không có ý kiến tranh chấp gì và xin xét xử vắng mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nh** trình bày:*

Bà và ông Bùi Văn Kh là vợ chồng, ngày 18/10/2019 bà và ông Kh có thể

chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 154495 và CI 154496 thuộc các thửa số 381 và thửa 736 tờ bản đồ số 24 đất tọa lạc tại: ấp An Thuận, xã An N Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cho ông Huỳnh Tấn Đ để vay số tiền 200.000.000 đồng. Hai bên có thỏa thuận là vợ chồng bà phải ký chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông Đ để đảm bảo khoản vay 200.000.000 đồng, sau khi bà và ông Kh trả tiền cho ông Đ xong thì ông Đ sẽ ký chuyển nhượng trả đất lại.

Đến ngày 14/11/2019 bà cùng ông Kh và ông Đ có ra Văn phòng công chứng Võ Văn N ký chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên có số công chứng 10317, quyển số 21TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/11/2019. Việc bà và ông Kh ký chuyển nhượng cho ông Đ là chỉ đảm bảo khoản vay 200.000.000 đồng mà bà và ông Kh nợ.

Sau khi bà ký chuyển nhượng tại văn phòng công chứng Võ Văn N xong, bà không còn ký bất cứ giao dịch nào nữa. Sau khi bà nhận được thông báo thụ lý số 582/TB-TLVA ngày 16/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, thì bà phát hiện ông Kh đã chuyển nhượng phần đất có diện tích ngang 9m, chiều dài hết đất, đất thuộc một phần thửa 381, 736 tờ bản đồ số 24 xã An N Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cho bà Đỗ Thị Thúy S với giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng. Bà cho rằng, phần tài sản nêu trên là tài sản chung được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân, ông Kh tự ý chuyển nhượng cho bà S, ông Kh không nói cho bà biết. Bà Nh có yêu cầu:

Tuyên vô hiệu hợp đồng nhận đặt cọc nhà đất được ký giữa ông Bùi Văn Kh và bà Đỗ Thị Thúy S ngày 29/6/2020.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà S có lời trình bày:

Vào tháng 7/2020, ông Bùi Văn Kh có kêu bà bán 9 mét đất chiều ngang, chiều dài hết đất thuộc phần các thửa thửa số 381 và thửa 736 tờ bản đồ số 24 đất tọa lạc tại ấp An Thuận, xã An N Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng. Do đất ông Kh không phải là đất thổ cư nên không tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được, bà kêu ông Kh đo đạc rồi tặng cho con ông Kh phần chuyển nhượng cho bà, ông Kh đồng ý, bà S có giao cho ông Kh là 250.000.000 đồng tiền cọc. Khi tiến hành đo đạc do ông Kh không còn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền mà ông Kh đã thế cho ông Đ, ông Đ đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Đ không có con nên cũng không tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Từ đó bà mới kêu ông Đ và ông Kh chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bà, bà sẽ tặng cho con bà phần mua của ông Kh. Phần còn lại sẽ trả cho ông Kh. Sau đó bà cho người đo đạc thì ông Kh cản trở nên không thực hiện được nên bắt buộc bà phải

chuyển nhượng tiếp cho ông **B** để bà mượn tiền ông **B** xoay sở công việc chứ thật sự bà không bán cho ông **B**. Bà chỉ vay ông **B** 750.000.000 đồng. Nay qua yêu cầu của ông Kh bà có ý kiến là yêu cầu ông Kh tiếp tục chuyển nhượng cho bà 9m ngang dài hết đất thuộc phần thửa 736 và 381 tờ bản đồ 24 An N Đông, bà sẽ trả đủ 200.000.000 đồng cho ông Kh. Qua yêu cầu khởi kiện của ông **B**, bà không đồng ý, bà đồng ý trả tiền cho ông **B** 750.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông B do ông Tiến đại diện trình bày: Ngày 10/11/2020, bà **S** có thực hiện ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 381, tờ bản đồ số 24 xã An N Đông có diện tích 677,4m² và thửa 736 tờ bản đồ số 24 có diện tích 300m² tại ấp An Thuận, xã An N Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cho ông **B** với giá chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Trong quá trình thực hiện chuyển nhượng, ông chưa gặp và biết gì về ông Bùi Văn Kh và ông Huỳnh Tấn Đ. Bà **S** đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Hòa cập nhật sở hữu vào ngày 09/7/2020. Ông **B** và bà **S** đã thực hiện thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng đã được Văn phòng công chứng Trần Hữu Th công chứng số 3728, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/11/2020. Nay ông **B** khởi kiện yêu cầu: Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng có số công chứng 3728, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/11/2020 và thực hiện thủ tục giao đất để ông **B** làm thủ tục đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Văn phòng công chứng Trần Hữu Th do ông Phan M Nh đại diện trình bày: Vào ngày 10/11/2020, ông Trần Hữu Th (công chứng viên) có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3728 quyền số 11 TP/CC – SCC/HĐGD giữa bà Đỗ Thị Thúy **S** và ông Nguyễn Văn **B**. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất 381 diện tích 677,4m² và thửa 736 diện tích 300m² thuộc tờ bản đồ 24 xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Quá trình công chứng Văn phòng công chứng không xác **M** vì các đương sự không ai yêu cầu. Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng theo trình tự luật định. Ngoài ra ông xin xét xử vắng mặt.

Văn phòng công chứng Võ Văn N trình bày: Ngày 14/11/2019, ông Bùi Văn Kh và bà Nguyễn Thị Cà **Nh** có đến Văn phòng công chứng Võ Văn N để yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng thửa 381, 736 tờ bản đồ 24 tọa lạc tại Ấp An Thuận, xã An N Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cho ông Huỳnh Tấn Đ. Đến ngày 07/7/2020, ông Huỳnh Tấn Đ đã đến Văn phòng công chứng Võ Văn N để yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 381, 736 tờ bản đồ 24 tọa lạc tại Ấp An Thuận, xã An N Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cho bà Đỗ Thị Thúy **S**. Khi đến công chứng các bên đã xuất trình đầy đủ các loại giấy tờ cần thiết, các bên đã nghe

công chứng viên giải thích rõ về nội dung trong Hợp đồng và đồng ý ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng trước mặt công chứng viên. Vì vậy việc công chứng các Hợp đồng nói trên của Văn phòng công chứng Võ Văn N là đúng theo trình tự pháp luật quy định. Ngoài ra Văn phòng công chứng Võ Văn N đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Tại phần tranh luận, ông Tiến đại diện ông **B** xác nhận ông **B** mua đất của bà **S** thì bà **S** có dẫn đi xem đất nhưng vị trí đất không phải là đất của ông Kh. Thực sự số tiền mua đất của bà **S** mà ông **B** đã trả là 750.000.000 đồng. Ngoài ra bà **S** cũng có mượn ông **B** 1.250.000.000 đồng. Tổng cộng là 2.000.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An phát biểu:

Việc thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Về trình tự thủ tục đảm bảo theo quy định của tổ tụng trong việc thu thập chứng cứ, xác **M**. Toà án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ và quyền hạn. Các bên đương sự thực hiện đúng tổ tụng về quyền và nghĩa vụ.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Kh, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà **Nh**. Không chấp nhận yêu cầu của bà **S** và ông **B** về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng. Bởi vì ông Kh và ông Đ đều thừa nhận ông Kh chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 381, 736 tờ bản đồ 24 tọa lạc tại Ấp An Thuận, xã An N Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An để đảm bảo việc vay tiền của ông Kh. Ông Kh bán đất bà **S** trả tiền vay 200 triệu đồng cho ông Đ. Bà **S** và ông Kh cũng thống nhất ông Kh chỉ chuyển nhượng bà **S** 9 mét chiều ngang nhưng bà **S** đã kê khai đăng ký ký toàn bộ đất của ông Kh. Giữa ông **B** và bà **S** thì tồn tại hợp đồng chuyển nhượng giá thực tế 750 triệu đồng. Ông Tiến thừa nhận khi bà **S** dân ông **B** xem đất là đất trống không có nhà, bà **S** chỉ sai vị trí đất trong hợp đồng chuyển nhượng nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **S** và ông **B** thì đối tượng hợp đồng không tồn tại nên không thể tiếp tục thực hiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tổ tụng:

[1.1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật cần giải quyết: xét yêu cầu khởi kiện của Bùi Văn Kh nêu trên, Hội đồng xét xử thấy quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án là: “*Tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền do giả tạo; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*” là những tranh chấp quy định tại Điều 26, Khoản 1 Điều 30, Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Đất tranh chấp thửa 381, 736 tờ bản đồ 24 tọa lạc tại Ấp An Thuận, xã An N Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa

án nhân dân huyện Đức Hòa theo quy định tại điểm a,c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[1.2] Về tư cách tố tụng, thời hiệu và phạm vi giải quyết.

Ông Bùi Văn Kh khởi kiện được xác định là nguyên đơn; ông Huỳnh Tấn Đ là bị đơn. Văn phòng công chứng Trần Hữu Th, Văn phòng công chứng Võ Văn N, Nguyễn Văn **B**, Nguyễn Thị Cá **Nh**, Đỗ Thị Thúy **S** và bà Phạm Thị Liên **M** là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tranh chấp yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự 2015 không tính thời hiệu.

Ông Huỳnh Tấn Đ không có yêu cầu giải quyết hậu quả việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên không xem xét trong vụ án này. Bà Đỗ Thị Thúy **S** có yêu cầu ông Kh tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông Nguyễn Văn **B** có yêu cầu độc lập buộc bà **S** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó yêu cầu bà **S** và ông **B** cần giải quyết dứt điểm trong vụ án này.

[1.3] Xét xử vắng mặt: Trong vụ án có các ông bà Phạm Thị Liên **M**, Nguyễn Thị Cà **Nh**, Văn phòng công chứng Trần Hữu Th và Văn phòng công chứng Võ Văn N có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các ông bà.

[1.4] Chứng cứ, nghĩa vụ chứng **M** và luật áp dụng.

Quá trình tố tụng: Ông Huỳnh Tấn Đ xác định đã nhận được 200.000.000 đồng tiền gốc và lãi do bà **Nh** và ông Kh trả và không có yêu cầu tranh chấp gì nên không đề cập xem xét hậu quả việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kh và ông Đ công chứng công chứng 10317, quyền số 21TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/11/2019 tại văn phòng công chứng Võ Văn N. Về chứng cứ Tòa án đã thu thập được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Bùi Văn Kh cùng vợ là bà Nguyễn Thị Cà **Nh** với ông Huỳnh Tấn Đ có số công chứng 10317, quyền số 21TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/11/2019 tại văn phòng công chứng Võ Văn N.

Ông Kh và ông Đ chứng **M** việc vay mượn tiền có thể chấp, các đương sự có xuất trình Hợp đồng vay có thể chấp đề ngày 18/10/2019.

Ông Đ chuyển nhượng cho bà **S** thửa 381, 736 tờ bản đồ 24 tọa lạc tại Ấp An Thuận, xã An N Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An chứng cứ là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Huỳnh Tấn Đ với bà Đỗ Thị Thúy **S** số công chứng 4570, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/7/2020 tại văn phòng công chứng Võ Văn N.

Ông Kh chuyển nhượng phần thửa 381, 736 tờ bản đồ 24 tọa lạc tại Ấp An Thuận, xã An N Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cho bà Đỗ Thị Thúy S chứng cứ là Hợp đồng đặt cọc nhà đất ngày 29/6/2020.

Bà S chuyển nhượng cho ông B và nhận tiền ông B 750.000.000 đồng chứng cứ là: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Thúy S với ông Nguyễn Văn B có số công chứng 3728, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/11/2020 do Văn phòng công chứng Trần Hữu Th công chứng và hợp đồng hứa mua và hứa bán.

Tòa án xét xử trên cơ sở chứng cứ do người khởi kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cung cấp và chứng cứ do Tòa án thu thập khi thấy cần thiết theo quy định tại Khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Về chứng cứ chứng M cho lời trình bày các đương sự Tòa án đã thu thập đầy đủ.

Thời điểm phát sinh tranh chấp Bộ luật dân sự 2015 và Luật Đất đai năm 2013 đang có hiệu lực pháp luật nên được áp dụng.

Tòa án lập biên bản về việc công khai chứng cứ, hòa giải và đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung. Tòa án xét xử trong phạm vi đương sự có yêu cầu.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ông Bùi Văn Kh yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng hợp đồng vay thế chấp được ký giữa tôi và ông Huỳnh Tấn Đ ngày 18/10/2019 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Bùi Văn Kh cùng vợ là bà Nguyễn Thị Cà Nh với ông Huỳnh Tấn Đ có số công chứng 10317, quyền số 21TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/11/2019 tại văn phòng công chứng Võ Văn N. Ông Đ thống nhất việc ông cho ông Kh vay 200.000.000 đồng ngày 18/10/2019 là có thật để làm tin nên hai bên có ký hợp đồng công chứng 10317 quyền số 21TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/11/2019 tại văn phòng công chứng Võ Văn N là đúng. Hiện nay ông Đ cũng đã nhận tiền từ ông Kh và bà Nh đã trả xong 200.000.000 đồng. Đây là tình tiết sự thật của vụ án không cần phải chứng M theo quy định tại Điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận yêu cầu này của ông Kh. Ông Đ không yêu cầu giải quyết hậu quả vì đã nhận tiền từ ông Kh và bà Nh xong nên không đề cập xem xét.

[2.2] Đối với yêu cầu của ông Kh yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Huỳnh Tấn Đ với bà Đỗ Thị Thúy S số công chứng 4570, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/7/2020 tại văn phòng công chứng Võ Văn N. Hội đồng xét xử thấy rằng như theo phân tích tại phần [2.1] nêu trên là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kh và ông Đ ngày 14/11/2019 tại Văn phòng công chứng Võ Văn N vô hiệu do giả cách nên chấp nhận yêu cầu này của ông Kh là có cơ sở. Ngoài ra bà S cũng

thừa nhận việc bà nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa 381, 736 tờ bản đồ 24 tọa lạc tại Ấp An Thuận, xã An N Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An từ ông Huỳnh Tấn Đ chuyển nhượng cho bà là bà thỏa thuận trực tiếp với ông Kh mua của ông Kh ngang 9m dài hết đất của hai thửa đất này giá 450.000.000 đồng nhưng do đất của ông Kh là đất trồng cây hàng năm nên không tách thửa được. Vì vậy bà mới kêu ông Đ chuyển hết cho bà để bà tách cho con bà phần đất mà ông Kh chuyển nhượng cho bà. Sau khi tách thửa xong thì bà sẽ trả lại ông Kh phần đất còn dư. Tuy nhiên do hai bên không hợp tác dẫn đến hợp đồng không thực hiện được. Số tiền 250.000.000 đồng bà S đã giao cho ông Kh là tiền nhận chuyển nhượng không phải là đặt cọc, ông Kh cũng thừa nhận việc này. Đây là tình tiết sự thật của vụ án không cần phải chứng M theo quy định Điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó cần chấp nhận yêu cầu này của ông Kh. Về hậu quả: bà S thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ ông Kh nhưng tại thời điểm công chứng hợp đồng do ông Đ đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Kh, bà S yêu cầu ông Đ chuyển quyền cho bà S nên hậu quả hợp đồng vô hiệu bà S và ông Kh phải chịu. Lỗi làm cho hợp đồng này vô hiệu là lỗi của ông Kh và bà S nên mỗi người phải chịu 50% giá trị bồi thường. Trong vụ án này bà Nh vợ ông Kh biết rõ việc ông Kh chuyển nhượng đất cho bà S để lấy tiền trả nợ cho ông Đ nên bà Nh phải có nghĩa vụ liên đới cùng ông Kh trả tiền bà S là phù hợp Điều 288 Bộ luật dân sự. Ông Kh nhận của bà S là 250.000.000 đồng nhưng đối tượng hợp đồng không thực hiện được do đất không thể tách thửa nên ông Kh và bà Nh phải trả lại bà S 250.000.0000 đồng. Phần trượt giá của phần đất 9m ngang dài hết đất thuộc phần thửa 376 và 381 tờ bản đồ 24 xã An N Đông có diện tích $403,9m^2$ định giá là 437.646.600 đồng – 250.000.000 đồng = 187.646.600 đồng (trượt giá) nên ông Kh và bà S mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ là 93.823.300 đồng. Do đó cần buộc ông Kh và bà Nh phải trả cho bà S là 343.823.300 đồng.

[2.3] Yêu cầu độc lập của bà S về việc yêu cầu ông Kh chuyển nhượng phần đất 9m ngang dài hết đất thuộc phần thửa 736 và 381 tờ bản đồ 24 xã An N Đông có diện tích $403,9m^2$ như phân tích [2.2] nêu trên là không có căn cứ chấp nhận;

[2.4] Ngoài ra ông Kh còn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Thúy S với ông Nguyễn Văn B có số công chứng 3728, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/11/2020 do Văn phòng công chứng Trần Hữu Th thuộc thửa đất 381 và 736 tờ bản đồ 24 An N Đông, tại phiên tòa ông Tiến đại diện ông B xác định khi bà S dẫn ông B đi xem đất là đất trống không có nhà hình thể thửa đất bên ngoài giống hình thể trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S nên ông B tin tưởng mới nhận chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất trên của bà S. Khi ông B đang làm thủ tục cấp giấy bị Tòa án

ngăn chặn thì nay ông mới biết đất ông mua của bà **S** thì trên đất có nhà của ông Kh. Ông **B** không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng này của ông Kh. Hội đồng xét xử thấy rằng theo phân tích tại các phần [2.1], [2,2] và [2,3] nêu trên thì không có căn cứ để xem xét ông **B** là người thứ ba ngay tình theo quy định khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự. Bởi vì tại thời điểm nhận chuyển nhượng ông **B** không được bà **S** cho xem đất thực tế chỉ xem trên giấy chứng nhận và ông cũng xác nhận bị bà **S** chỉ sai vị trí đất. Do đó cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông Kh. Về hậu quả hợp đồng bà **S** phải chịu bồi thường toàn bộ cho ông **B**. Số tiền thực nhận trong hợp đồng chuyển nhượng bà giữa bà **S** và ông **B** là 750.000.000đồng. Bà **S** phải hoàn trả cho ông **B**. Ngoài ra bà **S** phải bồi thường thêm cho ông **B** 186.794.900 đồng. Tổng cộng bà **S** phải hoàn trả cho ông **B** là 936.794.900 đồng.

[2.5] Đối với yêu cầu độc lập của ông **B** là yêu cầu bà **S** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng có sổ công chứng 3728, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/11/2020 và thực hiện thủ tục giao đất để ông **B** làm thủ tục đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và buộc bà **S** giao đất, Hội đồng xét xử thấy rằng: như phân tích tại các phần [2.1], [2,2], [2,3], [2,4] nêu trên thì quyền sử dụng đất là đối tượng chuyển nhượng giữa bà **S** và ông **B** không thể thực hiện được. Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của ông **B**.

[2.6] Đối với yêu cầu độc lập của bà **Nh** là vô hiệu hợp đồng nhận đặt cọc nhà đất được ký giữa ông Bùi Văn Kh và bà Đỗ Thị Thúy **S** ngày 29/6/2020. Như phân tích tại phần [2.2] nêu trên là ông Kh bán bà **S** 9 mét đất chiều ngang thuộc phần thửa 381 và 736 tờ bản đồ 24 An N Đông lấy tiền bà **S** trả ông Đ. Bà **Nh** biết rõ vấn đề này. Do đối tượng hợp đồng không thực hiện được nên cần chấp nhận yêu cầu này của bà **Nh**.

[2.7] Đối với các yêu cầu còn lại của ông Kh: Hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 047795, CU 047794 cùng ngày 11/12/2019 mang tên ông Huỳnh Tấn Đ; Hủy 02 thông tin chỉnh lý biến động trang 03 đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 047795, CU 047794 từ ông Huỳnh Tấn Đ sang bà Đỗ Thị Thúy **S** cùng ngày 09/7/2020. Đối với các yêu cầu này của ông Kh là không cần thiết vì theo quy định hướng dẫn tại 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 nhượng 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 là Sở tài nguyên và môi trường và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất vào tham gia tố tụng mà căn cứ vào kết quả xét xử cơ quan có thẩm quyền phải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định cho đương sự được tuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá, lập bản vẽ: Ông Kh có nộp 24.000.000 đồng đã chi phí hết. Ông Kh phải chịu 16.000.000 đồng, bà S phải chịu 8.000.000 đồng hoàn trả cho ông Kh.

[5] Về án phí, theo Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội hướng dẫn về án phí, lệ phí Tòa án, ông Kh, bà S, ông Đ, ông B và bà Nh phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 34 và Điều 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản Điều 100, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 124, Điều 288, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn Kh với ông Huỳnh Tấn Đ, Đỗ Thị Thúy S, Nguyễn Văn B về việc “ *Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Các yêu cầu của ông Kh được chấp nhận như sau:

1.1/ Vô hiệu hợp đồng vay thế chấp được ký giữa ông Bùi Văn Kh và ông Huỳnh Tấn Đ ngày 18/10/2019.

1.2/ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Bùi Văn Kh cùng vợ là bà Nguyễn Thị Cà Nh với ông Huỳnh Tấn Đ có số công chứng 10317, quyền số 21TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/11/2019 tại văn phòng công chứng Võ Văn N.

1.3/ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Huỳnh Tấn Đ với bà Đỗ Thị Thúy S số công chứng 4570, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/7/2020 tại văn phòng công chứng Võ Văn N.

1.4/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Thúy **S** với ông Nguyễn Văn **B** có số công chứng 3728, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/11/2020 do Văn phòng công chứng Trần Hữu Th công chứng.

2. Buộc ông Bùi Văn Kh và Nguyễn Thị Cà **Nh** liên đới trả cho bà Đỗ Thị Thúy **S** là 343.823.300 đồng (Ba trăm bốn mươi ba triệu tám trăm hai mươi ba ngàn ba trăm đồng);

3. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Cà **Nh** về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng nhận đặt cọc nhà đất được ký giữa ông Bùi Văn Kh và bà Đỗ Thị Thúy **S** ngày 29/6/2020.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Thị Thúy **S** yêu cầu ông Bùi Văn Kh tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng cho bà 9m ngang dải hết đất thuộc thửa 736 và 381 tờ bản đồ 24 An N Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn **B** yêu cầu bà Đỗ Thị Thúy **S** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng có số công chứng 3728, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/11/2020 và thực hiện thủ tục giao đất để ông **B** làm thủ tục đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

6. Buộc bà Đỗ Thị Thúy **S** phải trả cho ông Nguyễn Văn **B** số tiền 936.794.900 đồng (Chín trăm ba mươi sáu triệu bảy trăm chín mươi bốn ngàn chín trăm đồng).

7. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: Ông Bùi Văn Kh phải chịu 16.000.000 đồng (đã nộp xong). Bà Đỗ Thị Thúy **S** phải chịu 8.000.000 đồng hoàn trả cho ông Bùi Văn Kh.

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

8. Ông Bùi Văn Kh được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định thuộc các thửa đất 381 và 736 tờ bản đồ 24 An N Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Vị trí đất theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập ngày 17/5/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Hòa duyệt ngày 17/5/2021.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bùi Văn Kh và Nguyễn Thị Cà **Nh** liên đới phải chịu 17.191.165 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 1.500.000 đồng theo các biên lai số 0007767 ngày 23/3/2021; biên lai số 0007054 ngày 10/12/2020; biên lai số 000628 ngày 16/12/2020; biên lai số 0006629 ngày 16/12/2020; biên lai số 0006630 ngày 16/12/2020 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa. Như vậy ông Kh và bà **Nh** liên đới nộp tiếp 15.691.165 đồng. Ông Huỳnh Tấn Đ phải chịu 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Văn **B** phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án

phí 300.000 đồng mà ông **B** đã nộp theo biên lai số 0007408 ngày 27/01/2021 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa. Bà Đỗ Thị Thúy **S** phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 40.103.847 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Tổng cộng bà **S** phải nộp 40.403.847 đồng. Số tiền này được khấu trừ vào 300.000 đồng bà **S** đã nộp theo biên lai số 0007539 ngày 05/5/2021 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa. Như vậy bà **S** còn phải nộp tiếp 40.103.847 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước.

10. Án xét xử công khai sơ thẩm, các 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 sao án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết, để yêu cầu Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm vụ án.

11. 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**

(Đã Ký)

Nơi nhận:

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

Nguyễn Thị Mộng Thúy