

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN HƯNG
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 29/2022/DS-ST

Ngày: 18-11-2022

V/v tranh chấp “Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất,
tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN HƯNG – TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Chí Dũng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Ngọc Chánh.

2. Bà Đặng Thị Thu Vui.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Năng Hiền, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng, tỉnh Long An;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hưng, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nam – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng, tỉnh Long An tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 76/2021/TLST-DS ngày 31 tháng 5 năm 2021 về tranh chấp “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/2022/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Hoàng E, sinh năm: 1992; Địa chỉ: Ấp 5, xã V, huyện T, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn Hoàng E: Bà Võ Thị Băng G, là Luật sư của Văn phòng luật sư B, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

2. *Bị đơn:* Ông Phan Thanh C, sinh năm: 1985; Địa chỉ: đường B, khóm 1, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

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

- Bà Huỳnh Thị Bích H, sinh năm: 1990, Địa chỉ: Ấp 5, xã V, huyện T, tỉnh Long An.

- Bà Nguyễn Thị S, sinh năm: 1987; Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Ông Nguyễn Bình N, sinh năm: 1981; Ấp 5, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Ông Lê Văn T, sinh năm: 1973; Địa chỉ: Ấp 5, xã V, huyện T, tỉnh Long An.

- Ông Lê Văn H, sinh năm: 1967; Địa chỉ: Ấp 5, xã V, huyện T, tỉnh Long An.

- Ông Lê Văn T, sinh năm: 1947; Địa chỉ: Ấp 5, xã V, huyện T, tỉnh Long An.
- Ông Từ Chánh V, sinh năm: 1960; Địa chỉ: Ấp 5, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Ông Nguyễn Đông M, sinh năm: 1991; Địa chỉ: Ấp 2, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An; Địa chỉ: Số 5, đường Tôn Đức T, khu phố R, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng: Bà Võ Thị Mỹ Linh, chức vụ: Chi cục trưởng chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

- Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An; Địa chỉ: Số 137, quốc lộ 1A, phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường: Ông Đỗ Xuân Yến, chức vụ: Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Hưng. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền số 2031/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 12/4/2022.

Văn phòng công chứng Đặng Trung Thành; Địa chỉ: Số 107, 109, đường 3/2, khu phố Gò Thuyền A, thị trấn Tân Hưng, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng: Ông Đặng Trung T, chức vụ: Trưởng văn phòng công chứng, là người đại diện theo pháp luật.

(Ông Hoàng E, Luật sư G, bà H, ông Y có mặt; ông C, bà S, ông N vắng mặt; ông T, ông H, ông T, ông V, ông M, bà L, ông T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn các khởi kiện ngày 18/5/2021, ngày 25/3/2022 và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn Hoàng E trình bày:

Ông Hoàng E và ông Nguyễn Bình N là anh em họ hàng, năm 2012 ông Nguyễn Bình N do có nhu cầu sử dụng vốn nên hỏi mượn ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 744 tờ bản đồ số 19 diện tích 21.874m² đất tọa lạc tại xã Vĩnh Bửu, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An để vay vốn tại Ngân hàng. Đến năm 2018, do không tiếp tục vay tiền của ngân hàng được nên ông N có vay của ông Phan Thanh C số tiền 500.000.000 đồng với lãi suất 5.000 đồng/1.000.000đồng/ngày, ông C yêu cầu thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin. Ngày 06/11/2018, ông N nhờ ông có ký tên văn bản thỏa thuận vay tài sản với ông Phan Thanh C để vay số tiền 500.000.000 đồng, thời gian vay 02 tháng (do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), thực tế ông N là người vay và nhận tiền. Ngày 08/11/2018, ông C yêu cầu ông cùng ông N đến Văn phòng công chứng Ngô Văn Phúc làm hợp đồng chuyển nhượng với mục đích tạo niềm tin cho ông C, ông C thống nhất khi nào ông N trả hết tiền sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Đến ngày 24/11/2018, ông N có trả cho ông C số tiền 250.000.000 đồng nhưng khi đó ông C ghi biên nhận người trả là ông cho phù hợp với biên bản thỏa thuận vay tài sản. Ông xác định thửa đất số 774, tờ bản đồ số 19 diện tích 21.874m² đất tọa lạc tại xã Vĩnh Bửu, huyện Tân Hưng là do ông sử dụng từ trước đến nay.

Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Phan Thanh C; Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng số 1080 quyền 02/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 836389 số vào sổ CS01857 do sở tài nguyên và môi trường cấp cho ông Phan Thanh C ngày 25/01/2019 đối với diện tích 21.874m² tại thửa 744 tờ bản đồ số 19 đất tọa lạc tại xã V, huyện T để cấp lại cho ông.

Đối với một phần thửa 744, tờ bản đồ số 19, diện tích 245m² hiện do ông Nguyễn Đông M sử dụng; một phần thửa 744, tờ bản đồ số 19, diện tích 340m² hiện do ông Lê Văn H sử dụng; một phần thửa 744, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.289m² hiện do ông Lê Văn T sử dụng; một phần thửa 744, tờ bản đồ số 19, diện tích 487m² hiện do ông Lê Văn T sử dụng thì giữa các bên đã có bờ ranh rõ ràng nên các bên sẽ tự điều chỉnh mà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Đối với diện tích 1.027m², tại một phần thửa 170, tờ bản đồ số 19 do ông Từ Chánh V đứng tên nhưng thực tế ông đang sử dụng, hai bên có bờ ranh rõ ràng nên sẽ tự điều chỉnh và không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Trong các bản tự khai, biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Huỳnh Thị Bích H trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn Hoàng E, vợ chồng bà kết hôn ngày 21/5/2018 tại Ủy ban nhân dân xã V, huyện T, tỉnh Long An. Sau khi kết hôn thì ông Hoàng E thống nhất quyền sử dụng đất trên là tài sản chung của vợ chồng và bà cùng ông Hoàng E sử dụng phần đất trên từ khi kết hôn cho đến nay. Đến ngày 08/11/2018, ông Hoàng E ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C thì bà hoàn toàn không biết. Nay bà thống nhất lời trình bày của chồng bà là ông Nguyễn Văn Hoàng E và không có yêu cầu bổ sung gì thêm.

- Bà Nguyễn Thị S trình bày: Bà là vợ của ông Phan Thanh C, ông Nguyễn Văn Hoàng E cho ông Nguyễn Bình N mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp cho chồng của bà để vay tiền, hai bên thỏa thuận nếu ông Nguyễn Bình N không trả tiền thì ông Hoàng E làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho chồng bà là Phan Thanh C. Khi nào ông Hoàng E trả đủ tiền thì ông C sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục chuyển nhượng lại cho ông Hoàng E. Khi nào ông Nguyễn Văn Hoàng E trả tiền lại cho chồng bà thì bà đồng ý chuyển nhượng lại đất cho ông Hoàng E.

- Tại tờ xác nhận ngày 25/4/2019, ông Nguyễn Bình N trình bày: Ông N và ông Hoàng E là anh em họ hàng, ông có hỏi mượn ông Hoàng E giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 744, tờ bản đồ số 19, diện tích 21.874m², tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An để vay vốn tại Ngân hàng. Đến năm 2018, do không tiếp tục vay tiền của ngân hàng được nên ông có vay của ông Phan Thanh C số tiền 500.000.000 đồng với lãi suất 5.000 đồng/1.000.000 đồng/ngày. Ngày 06/11/2018, ông Hoàng E ký tên văn bản thỏa thuận vay tài sản với ông Phan Thanh C để vay số tiền 500.000.000 đồng, thực tế ông là người vay và nhận tiền. Ngày 08/11/2018 ông C yêu cầu ông cùng ông Hoàng E đến Văn phòng công chứng Ngô Văn Phúc làm hợp đồng chuyển nhượng với mục đích tạo niềm tin cho việc vay tiền, ông C thống nhất khi nào trả hết tiền sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng E. Đến ngày

24/11/2018, ông có trả cho ông C số tiền 250.000.000 đồng nhưng khi đó ông C ghi biên nhận người trả là ông Hoàng E cho phù hợp với biên bản thỏa thuận vay tài sản.

- Ông Lê Văn T trình bày: Ông có quyền sử dụng đất tại thửa 885 tiếp giáp với đất của ông Nguyễn Văn Hoàng E, giữa đất của ông với đất của ông Hoàng E đã có bờ ranh rõ ràng và có cắm trụ đá làm ranh. Hiện nay một phần thửa 744, tờ bản đồ số 19, diện tích 487m² do ông sử dụng nên ông thống nhất việc ông Hoàng E khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với diện tích đất ông đang sử dụng thì ông và ông Hoàng E tự thỏa thuận không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Đồng thời, ông xác nhận thửa 744, tờ bản đồ số 19 do ông Hoàng E sử dụng từ trước đến nay.

- Ông Lê Văn H trình bày: Ông có quyền sử dụng đất tại thửa 390 tiếp giáp với đất của ông Hoàng E, giữa đất của ông với đất của ông Hoàng E đã có bờ ranh rõ ràng và có cắm trụ đá làm ranh. Hiện nay một phần thửa 744, tờ bản đồ số 19, diện tích 340m² do ông sử dụng nên ông thống nhất việc ông Hoàng E khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với diện tích đất ông đang sử dụng thì ông và ông Hoàng E tự thỏa thuận không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Đồng thời, ông xác nhận thửa 744, tờ bản đồ số 19 do ông Hoàng E sử dụng từ trước đến nay.

- Ông Lê Văn T trình bày: Ông có quyền sử dụng đất tại thửa 171 tiếp giáp với đất của ông Hoàng E, giữa đất của ông với đất của ông Hoàng E đã có bờ ranh rõ ràng và có cắm trụ đá làm ranh. Hiện nay một phần thửa 744, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.289m² do ông sử dụng nên ông thống nhất việc ông Hoàng E khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với diện tích đất ông đang sử dụng thì ông và ông Nguyễn Văn Hoàng E tự thỏa thuận không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Đồng thời, ông xác nhận thửa 744, tờ bản đồ số 19 do ông Hoàng E sử dụng từ trước đến nay.

- Ông Nguyễn Đông M trình bày: Ông có quyền sử dụng đất tại thửa 169 tiếp giáp với đất của ông Hoàng E. Giữa đất của ông với đất của ông Hoàng E đã có bờ ranh rõ ràng và có cắm trụ đá làm ranh. Hiện nay một phần thửa 744, tờ bản đồ số 19, diện tích 245m² do ông sử dụng nên ông thống nhất việc ông Hoàng E khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với diện tích đất ông đang sử dụng thì ông và ông Hoàng E tự thỏa thuận không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Đồng thời, ông xác nhận thửa 744, tờ bản đồ số 19 do ông Hoàng E sử dụng từ trước đến nay.

- Ông Từ Chánh V trình bày: Ông có quyền sử dụng đất tại thửa 170 tiếp giáp với đất của ông Hoàng E. Giữa đất của ông với đất của ông Hoàng E đã có bờ ranh rõ ràng và có cắm trụ đá làm ranh. Hiện nay một phần thửa 170, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.027m² do ông đứng tên quyền sử dụng đất nhưng thực tế ông Hoàng E sử dụng thì ông và ông Hoàng E tự thỏa thuận không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Đồng thời, ông xác nhận thửa 744, tờ bản đồ số 19 do ông Hoàng E sử dụng từ trước đến nay.

- Đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường ông Đỗ Xuân Yển trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất cho ông C là đúng theo quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

- *Đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng bà Võ Thị Mỹ Linh trình bày:* Ông Phan Thanh C, bà Nguyễn Thị S phải thi hành án cho bà Huỳnh Thị L số tiền 529.050.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Chi cục Thi hành án đã kê biên đối với thửa đất số 05, tờ bản đồ số 8, diện tích 19.131m², tọa lạc tại xã V, huyện T. Đối với thửa đất số 744, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An Chi cục thi hành án chưa kê biên.

- *Văn phòng công chứng Đăng Trung Thành trình bày:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng E với ông C được công chứng đúng quy định của Luật công chứng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hoàng E trình bày:

Việc vay tài sản là do ông N với ông C thỏa thuận, ông Hoàng E không nhận tiền vay. Do ông Hoàng E đang làm công cho ông N nên tin tưởng ông N sẽ thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản, tạo niềm tin cho ông N vay tiền của ông C, tại điều 5 của thỏa thuận vay tài sản có ghi “ngoài hợp đồng này thì bên A và bên B còn ký một hợp đồng khác liên quan là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng treo) tạo niềm tin với nhau”; Bà S và ông N đều thừa nhận ông N là người vay tiền của ông C, để tạo niềm tin vay tiền thì ông N có nhờ ông Hoàng E lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C; Ông C sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không có thể chấp hoặc chuyển nhượng cho ai, ông C không có sử dụng thửa đất số 744, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã V, ông Hoàng E, bà H trực tiếp sử dụng đất từ trước đến nay không có ai tranh chấp và việc sử dụng được các hộ xung quanh xác nhận; Ông Hoàng E và bà H đăng ký kết hôn vào ngày 21/5/2018, đến ngày 08/11/2018 ông Hoàng E làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C thì bà H hoàn toàn không biết, hồ sơ chuyển nhượng không có ý kiến của bà H nên đã ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà H. Do đó, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng E, tách hợp đồng vay tài sản thành vụ án khác khi đương sự có tranh chấp.

Tòa án đã tiến hành mở phiên hòa giải giữa các đương sự nhưng không tiến hành hòa giải được.

Các bên đương sự xác định đã cung cấp đầy đủ chứng cứ cho Tòa án, không còn cung cấp thêm chứng cứ nào khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hưng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán là đúng theo quy định; Hội đồng xét xử đều đúng quy định của pháp luật; các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật, tuy nhiên ông C, bà S, ông N chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án: Ông Hoàng E yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Phan Thanh C; Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng số 1080 quyền 02/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 836389 số vào sổ CS01857 do

Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Phan Thanh C ngày 25/01/2019 đối với diện tích 21.874m², tại thửa 744, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã V, huyện T là có cơ sở chấp nhận vì:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2018 diện tích 21.874m² tọa lạc tại xã V, huyện T giữa ông Hoàng E và ông C mặc dù tuân thủ đúng quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền và có đủ chữ ký của ông Hoàng E, ông C trong hợp đồng và hợp đồng đã được công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Phúc và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 836389 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 25/01/2019 cho ông Phan Thanh C. Nhưng về nội dung, ông Hoàng E ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhằm hợp thức hóa để ông N vay tiền của ông C, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông C và ông Hoàng E thống nhất khi nào ông N trả hết tiền ông C sẽ trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng E. Ông Hoàng E và ông C ký văn bản thỏa thuận vay tài sản số tiền là 500.000.000 đồng, để tạo niềm tin cho hợp đồng vay thì ông Hoàng E và ông C ký hợp đồng giả cách chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 21.874m² tại thửa 744, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại xã V, huyện T. Mặt khác, ông Hoàng E và vợ là bà Bích H kết hôn vào ngày 21/5/2018 là vợ chồng hợp pháp có đăng ký kết hôn tại UBND xã V, phần đất trên là tài sản chung của vợ chồng, đến ngày 08/11/2018 khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng bà H không biết. Hơn nữa, từ khi làm hợp đồng giả cách chuyển nhượng cho ông C thì ông Hoàng E, bà H vẫn sử dụng đất từ trước đến nay. Do đó căn cứ vào Điều 33, Điều 37 Luật Hôn nhân gia đình, Điều 116, Điều 122, Điều 124 Bộ luật dân sự 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng E. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2018 bị vô hiệu, theo quy định tại khoản 2 Điều 131 BLDS 2015 quy định “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”, do đó, ông C có nghĩa vụ trả lại đất diện tích 21.874m² tại thửa 744 tờ bản đồ số 19 đất tọa lạc tại xã V, huyện T cho ông Hoàng E.

Bị đơn ông C đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng cố tình vắng mặt không lý do tại các phiên họp và hòa giải nên Tòa án giải quyết vắng mặt ông C là đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan như ông T, ông H, ông T, ông M, ông V có quyền sử dụng đất tiếp giáp với đất của ông Hoàng E. Đối với diện tích đất các ông đang sử dụng các ông và ông Hoàng E tự thỏa thuận không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên được ghi nhận.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và thuộc

thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng theo quy định tại các Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông C, bà S, ông N được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến, Tòa án lập biên bản không tiến hành hòa giải được theo khoản 1 Điều 207 của Bộ luật tố tụng dân sự và đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung.

Sau khi Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ cho ông C, bà S, ông N nhưng ông C, bà S và ông N vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt ông C, bà S, ông N theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bà Võ Thị Mỹ Linh, ông T, ông H, ông T, ông V, ông M, ông T có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án giải quyết vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Ngày 06/11/2018 ông C và ông Hoàng E lập văn bản thỏa thuận vay tài sản, tại điều 5 các bên thỏa thuận sẽ lập một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng treo) đối với diện tích 21.874m² tại thửa 744, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại xã V, huyện T để làm tạo niềm tin cho hợp đồng vay tài sản. Đến ngày 08/11/2018 ông Hoàng E và ông C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 774, tờ bản đồ số 19 diện tích 21.874m² đất tọa lạc tại xã V, huyện T được Văn phòng công chứng Ngô Văn Phúc chứng thực số 1080, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD.

[2.2]. Bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Bình N xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Hoàng E với ông Phan Thanh C là để làm tạo niềm tin cho hợp đồng vay tài sản. Đồng thời, theo biên bản xác minh thì ông Hoàng E, bà H là người trực tiếp canh tác, sản xuất lúa thửa đất số 744 tờ bản đồ số 19 đất tọa lạc tại xã V, huyện T từ năm 2018 cho đến nay. Sau khi ông C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP836389, số vào sổ CS01857, thửa đất số 744 tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã Vĩnh Bửu, huyện Tân Hưng thì ông C không có đăng ký biến động về quyền sử dụng đất.

[2.3]. Ông Hoàng E, bà H đăng ký kết hôn ngày 21/5/2018, sau khi kết hôn thì ông Hoàng E và bà H thống nhất tài sản là quyền sử dụng đất thửa số 744 tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã V, huyện T là tài sản chung của vợ chồng, bà H cùng ông Hoàng E sử dụng thửa đất trên. Tuy nhiên, khi ông Hoàng E lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông C thì bà H hoàn toàn không biết, hợp đồng chuyển nhượng không có chữ ký tên hoặc ý kiến của bà H nên đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H.

[2.4]. Từ nhận định [2.1], [2.2], [2.3] Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Hoàng E với ông Phan Thanh C là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Căn cứ Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng giả tạo sẽ bị vô hiệu nên không phát sinh hiệu lực, hợp đồng bị che giấu vẫn có hiệu lực pháp luật theo quy định của pháp luật dân sự. Do đó, có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng E.

[2.5]. Trong vụ án, các đương sự không có khởi kiện, phản tố hay yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng vay tài sản nên nếu có tranh chấp thì sau này có quyền khởi kiện thành vụ kiện dân sự khác.

[2.6]. Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hoàng E là có căn cứ chấp nhận.

[2.7]. Đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hưng là có căn cứ chấp nhận.

[2.8]. Đối với diện tích 487m², tại một phần thửa 744, tờ bản đồ số 19 do ông T đang trực tiếp sử dụng; diện tích 340m² tại một phần thửa 744, tờ bản đồ số 19 do ông H đang trực tiếp sử dụng; diện tích 1.289m² tại một phần thửa 744, tờ bản đồ số 19 do ông T đang trực tiếp sử dụng; diện tích 245m² tại một phần thửa 744, tờ bản đồ số 19 do ông M đang trực tiếp sử dụng; diện tích 1.027m² tại một phần thửa 170, tờ bản đồ số 19 do ông V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Hoàng E đang trực tiếp sử dụng, các đương sự không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên không xem xét.

[2.9]. Về chi phí tố tụng: Ông Hoàng E tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá, đo đạc đất là 13.316.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.10]. Về án phí:

Ông Hoàng E tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Ông C không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 235 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 124, 131, 132 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các Điều 95, 96, 97, 99, 105, 106, 135, 166 của Luật đất đai sửa đổi, bổ sung năm 2013.

Căn cứ vào các Điều 40, 42, 46, 52 Luật công chứng.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Hoàng E đối với ông Phan Thanh C.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Hoàng E với ông Phan Thanh C lập ngày 08/11/2018, đối với thửa đất số 774, tờ bản đồ số 19 diện tích 21.874m², tọa lạc tại xã V, huyện T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Hoàng E với ông Phan Thanh C được Văn phòng Công chứng Ngô Văn Phúc công chứng số 1080, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2018 đối với thửa đất số 774, tờ bản đồ số 19, diện tích 21.874m², tọa lạc tại xã V, huyện T là vô hiệu.

Ông Phan Thanh C, bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Nguyễn Văn Hoàng E giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất số CP836389, số vào sổ CS01857 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 25/01/2019.

Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP836389, số vào sổ CS01857, thửa đất số 744 tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã V, huyện T do ông Phan Thanh C đứng tên đề cấp lại cho ông Nguyễn Văn Hoàng E theo quy định của pháp luật.

Trường hợp ông Phan Thanh C, bà Nguyễn Thị S không trả cho ông Hoàng E giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP836389, số vào sổ CS01857 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 25/01/2019 thì ông Nguyễn Văn Hoàng E được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 774, tờ bản đồ số 19 diện tích 21.874m², tọa lạc tại xã V, huyện T.

(Vị trí tứ cận, loại đất được xác định theo các mảnh trích đo địa chính số 100 – 2022 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Tân Hưng đo vẽ và duyệt ngày 20/9/2022).

2. Đương sự có tranh chấp về hợp đồng vay tài sản có quyền khởi kiện thành vụ kiện dân sự khác.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn Hoàng E phải chịu 13.316.000 đồng, ông Hoàng E đã nộp xong.

4. Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn Hoàng E phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 900.000 đồng theo các biên lai số 0005902 ngày 31/5/2021, số 0003177 ngày 25/3/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Tân Hưng; Ông Hoàng E được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 600.000 đồng.

- Ông Phan Thanh C không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết.

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.

Nơi nhận

- TAND tỉnh;
- VKSND huyện/tỉnh;
- Chi cục THADS;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án卷.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Lê Chí Dũng