

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN XUÂN LỘC
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 27/2022/DS-ST

Ngày: 27 - 6 - 2022

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 XUÂN LỘC, TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Nguyệt

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Xuân Tùng

2. Ông Hồ Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Tuấn Hải - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Huệ - Kiểm sát viên

Ngày 27 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 191/2021/TLST- DS ngày 17 tháng 12 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2022/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Mạnh T - sinh năm 1959 (có mặt)

ĐKTT: ấp G, xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:*

+ Ông Nguyễn Đăng Tr – sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: ấp G, xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

+ Ông Nguyễn Thanh Q – sinh năm 1987 (có mặt)

ĐKTT: 2/1B Ấp 1, xã T, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: ấp G, xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Lê Thị H – sinh năm 1960 (có mặt)

ĐKTT: ấp G, xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

+ Bà Trương Thị L – sinh năm 1960 (vắng mặt)

ĐKTT: ấp G, xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

+ Chị Nguyễn Thị Kim D – sinh năm 1987 (vắng mặt)

ĐKTT: ấp G, xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

+ Chị Nguyễn Thị Kim D1 – sinh năm 1991 (vắng mặt)

ĐKTT: ấp G, xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai.
+ Anh Nguyễn Đăng K – sinh năm 1993 (vắng mặt)
ĐKTT: ấp G, xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai.
+ Anh Nguyễn Đăng Q2 – sinh năm 1998 (vắng mặt)
ĐKTT: ấp G, xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai.
+ Chị Trần Ngọc Bích Q1 – sinh năm 1978 (vắng mặt)
ĐKTT: 15/2 Khu phố 2, thị trấn H, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.
Chỗ ở hiện nay: 2/1B Ấp 1, xã T, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Mạnh T trình bày:

Thửa đất số 55 tờ bản đồ số 02 xã X có nguồn gốc từ 5.000 m² đất mà vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng của ông Phùng Văn K vào năm 1988. Năm 1997, vợ chồng ông T tiến hành đăng ký, kê khai và được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2011, Nhà nước đo đạc lại bản đồ địa chính của xã X thì ông T mới phát hiện ra đất của ông T còn khoảng 2.000 m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông T đến UBND xã X để đăng ký cấp giấy thì được biết 2.000 m² đất của ông T đã được Nhà nước cấp nhằm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 2 người, trong đó hộ ông Nguyễn Đăng Tr được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 55 tờ bản đồ số 02 xã Xuân Trường với diện tích 950,3 m² tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 572913 vào ngày 16/9/2015. Năm 2020, ông Tr chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh Q diện tích đất trên và ông Nguyễn Thanh Q được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 55 tờ bản đồ số 02 xã X với diện tích 950,3 m² tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 985534 ngày 04/3/2020. Thửa đất này do vợ chồng ông T sử dụng, canh tác từ năm 1988 cho đến nay, không có ai tranh chấp, trên đất vợ chồng ông T trồng cây xoài.

Nay, ông Trần Mạnh T yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa hộ ông Nguyễn Đăng Tr và ông Nguyễn Thanh Q đối với thửa đất 950,3 m² thuộc thửa số 55 tờ bản đồ số 2 xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai được công chứng tại Văn phòng công chứng Vũ Thụy Vy ngày 21/02/2020, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên hủy hợp đồng và yêu cầu Tòa án công nhận cho vợ chồng ông Trần Mạnh T và bà Lê Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 950,3 m² thuộc thửa số 55 tờ bản đồ số 2 xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn, ông Nguyễn Thanh Q trình bày:* Ngày 21/02/2020, ông Nguyễn Thanh Q nhận chuyển nhượng của gia đình ông Nguyễn Đăng Tr diện tích đất 950,3 m² thuộc thửa số 55 tờ bản đồ số 2 xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 572913 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho hộ ông Nguyễn Đăng Tr vào ngày 16/9/2015. Hai

bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Vũ Thụy Vy ngày 21/02/2020. Ông Nguyễn Đăng Tr đã giao đất chuyển nhượng cho ông Q canh tác cho đến nay. Ông Q đã thực hiện đăng ký việc chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền và ông Q được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 985534 vào ngày 04/3/2020. Vào khoảng tháng 5/2020, ông Trần Mạnh T đi đến UBND xã X để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất của ông T giáp ranh với đất của ông Q thì phát hiện thửa đất số 55 tờ bản đồ số 2 xã X không phải là đất trên thực tế của ông Q nhận chuyển nhượng của ông Tr mà là đất của ông T. Nay, ông Q đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Đăng Tr và ông Nguyễn Thanh Q đối với thửa đất 950,3 m² thuộc thửa số 55 tờ bản đồ số 2 xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai được công chứng tại Văn phòng công chứng Vũ Thụy Vy ngày 21/02/2020, ông Q không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên hủy hợp đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Đăng Tr trình bày: Ông Tr đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Đăng Tr và ông Nguyễn Thanh Q đối với thửa đất 950,3 m² thuộc thửa số 55 tờ bản đồ số 2 xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai được công chứng tại Văn phòng công chứng Vũ Thụy Vy ngày 21/02/2020, ông Q không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên hủy hợp đồng. Bởi vì, thửa đất hai bên chuyển nhượng nêu trên không phải của gia đình ông Tr mà là của ông Trần Mạnh T, ông Tr được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do nhầm lẫn.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H trình bày:* bà H thống nhất toàn bộ lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của chồng bà là ông Trần Mạnh T trong vụ án.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị L trình bày:* Bà L thống nhất toàn bộ lời trình bày và ý kiến của chồng bà là ông Nguyễn Đăng Tr trong vụ án.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kim D trình bày:* Chị D thống nhất toàn bộ lời trình bày và ý kiến của cha chị là ông Nguyễn Đăng Tr trong vụ án.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kim D1 trình bày:* Chị D thống nhất toàn bộ lời trình bày và ý kiến của cha chị là ông Nguyễn Đăng Tr trong vụ án.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đăng K trình bày:* Anh K thống nhất toàn bộ lời trình bày và ý kiến của cha anh là ông Nguyễn Đăng Tr trong vụ án.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đăng Q2 trình bày:* Anh Q thống nhất toàn bộ lời trình bày và ý kiến của cha anh là ông Nguyễn Đăng Tr trong vụ án.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc Bích Q1 trình bày: Bà Q1 thống nhất toàn bộ lời trình bày và ý kiến của chồng bà là ông Nguyễn Thanh Q trong vụ án.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Vũ Thụy Vy do ông Võ Thanh B trình bày: Văn phòng công chứng Vũ Thụy Vy tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Đăng Tr (bên chuyển nhượng) và ông Nguyễn Thanh Q (bên nhận chuyển nhượng) vào ngày 21/02/2020. Sau khi kiểm tra, xem xét các giấy tờ do các bên cung cấp, căn cứ thỏa thuận của các bên không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, Văn phòng Công chứng Vũ Thụy Vy tiến hành xác nhận nội dung công chứng cho hai bên theo đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến của kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Về cơ bản, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Đăng Tr và ông Nguyễn Thanh Q đối với thửa đất 950,3 m² thuộc thửa số 55 tờ bản đồ số 2 xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai được công chứng tại Văn phòng công chứng Vũ Thụy Vy ngày 21/02/2020 là vô hiệu do nhầm lẫn và công nhận cho vợ chồng ông Trần Mạnh T và bà Lê Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 950,3 m² thuộc thửa số 55 tờ bản đồ số 2 xã Xuân Trường, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Thửa đất diện tích 950,3 m² thuộc thửa số 55 tờ bản đồ số 2 xã X được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 572913 ngày 16/9/2015 cho hộ ông Nguyễn Đăng Tr. Ngày 21/02/2020, hộ ông Nguyễn Đăng Tr chuyển nhượng thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Thanh Q. Ông Q đăng ký việc chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền và ông Q được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 985534 vào ngày 04/3/2020.

[2] Các bên đương sự đều trình bày thống nhất xác định thửa đất diện tích 950,3 m² thuộc thửa số 55 tờ bản đồ số 2 xã X trên thực tế là của ông Trần Mạnh T chứ không phải của ông Nguyễn Thanh Q; thửa đất này trước đó ông Nguyễn Đăng Tr được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Thanh Q là do bị nhầm lẫn. Vì vậy, Hội đồng xét xử công nhận lời trình bày của các bên đương sự và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Đăng Tr và ông Nguyễn Thanh Q đối với thửa đất 950,3 m² thuộc thửa số 55 tờ bản đồ số 2 xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai được công chứng tại Văn phòng công chứng Vũ Thụy Vy ngày 21/02/2020 là vô hiệu do nhầm lẫn và

công nhận cho vợ chồng ông Trần Mạnh T và bà Lê Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 950,3 m² thuộc thửa số 55 tờ bản đồ số 2 xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và hợp đồng đo đạc đất tranh chấp: Ông Trần Mạnh T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và hợp đồng đo đạc đất tranh chấp với tổng số tiền là 1.645.179 đồng (*một triệu sáu trăm bốn mươi lăm ngàn một trăm bảy mươi chín đồng*). Ông T không yêu cầu các bị đơn thanh toán lại, nên ghi nhận.

[4] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên các bị đơn ông Nguyễn Đăng Tr và ông Nguyễn Thanh Q mỗi người phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26, Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 126 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Nghị Quyết số 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. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa hộ ông Nguyễn Đăng Tr, bà Trương Thị L, chị Nguyễn Thị Kim D, chị Nguyễn Thị Kim D1, anh Nguyễn Đăng K, anh Nguyễn Đăng Q1 (bên chuyển nhượng) và ông Nguyễn Thanh Q (bên nhận chuyển nhượng) đối với diện tích đất 950,3 m² thuộc thửa số 55 tờ bản đồ số 2 xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai, được công chứng tại Văn phòng công chứng Vũ Thụy Vy vào ngày 21/02/2020 là vô hiệu.

2. Công nhận cho vợ chồng ông Trần Mạnh T và bà Lê Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 950,3 m² thuộc thửa số 55 tờ bản đồ số 2 xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Các bên tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Thanh Q phải giao cho vợ chồng ông Trần Mạnh T và bà Lê Thị H bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 985534 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Nguyễn Thanh Q vào ngày 04/3/2020 để vợ chồng ông Trần Mạnh T và bà Lê Thị H liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và hợp đồng đo đạc đất tranh chấp: Ông Trần Mạnh T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và hợp đồng đo đạc đất tranh chấp đã nộp với tổng số tiền là 1.645.179 đồng (*một triệu sáu trăm bốn mươi lăm ngàn một trăm bảy mươi chín đồng*).

4. Về án phí: Ông Nguyễn Đăng Tr phải nộp 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Thanh Q phải nộp 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

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.

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND huyện Xuân Lộc;
- Chi cục THADS huyện Xuân Lộc;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Nguyệt