

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 249/2022/DS-ST

Ngày: 04-10-2022

“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Cẩm Xuyên

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lý Khắc Chung

Ông Mai Minh Chánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thuỳ Dương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện C.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Trang – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 tháng 9, ngày 04 tháng 10 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 187/2015/TLST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2015 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 218/2022/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 209/2022/QĐST-DS ngày 16/8/2022, quyết định tạm ngừng phiên tòa số 242/2022/QĐST-DS ngày 06/9/2022 và thông báo tiếp tục tiến hành phiên tòa số 1762/2022/TB-TTPT ngày 16/9/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1970 (có mặt).

Bà Lâm Thị Đ, sinh năm 1972 (có mặt).

Cùng nơi cư trú: Số 160, đường C, ấp T, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H: Luật sư Bùi Trần Phú T của Văn phòng luật sư Phú T thuộc Đoàn luật sư tỉnh An Giang. Địa chỉ liên lạc: Số 74 Chu Văn I, ấp Mỹ L, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang (có mặt).

Bị đơn:

- Bà Nguyễn Thị Hồ T, sinh năm 1958 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

- Ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1975 (vắng mặt).

- Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1987 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

Cùng nơi cư trú: Số 278, đường Chu Văn I, ấp Thượng I, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang.

- Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1980 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

Nơi cư trú: Khóm V, thị trấn V, huyện C, tỉnh An Giang.

- Bà Nguyễn Thị Bích H, sinh năm 1985 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

Nơi cư trú: Khóm V, thị trấn V, huyện C, tỉnh An Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp V, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang.

- Văn phòng công chứng Công Q (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 552, đường Thủ Khoa H nối dài, khóm C, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang.

- Bà Trịnh Thị Bích Th, sinh năm 1966 (có mặt).

Nơi cư trú: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang.

Nơi ở hiện nay: Tổ 3, ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang.

- Ông Phan Văn M, sinh năm 1950 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

Nơi cư trú: Số 189, tổ 06, ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang.

- Bà Nguyễn Thị Minh C, sinh năm 1959

Nơi cư trú: Tổ 9, ấp V, xã L, thị xã T, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Minh C: Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1983. Nơi cư trú: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang (Theo giấy uỷ quyền ngày 27/8/2015) (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Thành T gồm:

- Bà Nguyễn Thị Hồ T, sinh năm 1958 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

- Ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1975 (vắng mặt).

- Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1987 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

Cùng Nơi cư trú: Số 278, đường Chu Văn I, ấp Thượng I, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang.

- Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1980 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

Nơi cư trú: Khóm V, thị trấn V, huyện C, tỉnh An Giang.

- Bà Nguyễn Thị Bích H, sinh năm 1985 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

Nơi cư trú: Khóm V, thị trấn V, huyện C, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 18/9/2015 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Lâm Thị Đ trình bày: Vợ chồng ông bà với vợ chồng ông Nguyễn Thành T, bà Nguyễn Thị Hồ T và vợ chồng ông Phan Văn M, bà Nguyễn Thị Minh C có mối quan hệ là anh chị em.

Ông Phan Văn M, bà Nguyễn Thị Minh C có diện tích 6.752m², đất nông nghiệp thuộc các thửa số 1947, 1948, 1949, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang.

Ngày 10/02/2000 vợ chồng ông M, bà C với vợ chồng ông T, bà T có lập tờ mua bán đất. Ông M, bà C chuyển nhượng cho ông T, bà T toàn bộ diện tích đất nêu trên với giá là 7,5 lượng vàng 24k loại 9999 hiệu Huy Chương, giá cụ thể là 1,5 lượng vàng/01 công tầm cắt. Ông M, bà C đã nhận vàng và ông T, bà T đã nhận đất. Tuy nhiên, hai bên chưa làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/6/2003 vợ chồng ông bà với vợ chồng ông T, bà T có lập tờ mua bán đất. Ông T và bà T chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà toàn bộ diện tích đất đã mua nêu trên của vợ chồng ông M, bà C với giá 8,5 lượng vàng 24k loại 9999 hiệu Huy Chương, giá cụ thể là 1,7 lượng vàng/01 công tầm cắt. Ông T, bà T đã nhận vàng và vợ chồng tôi đã nhận đất canh tác từ năm 2003 cho đến nay.

Ngày 02/4/2015 vợ chồng ông bà được Chi cục Thi hành án huyện C thông báo toàn bộ diện tích ông bà mua lại từ vợ chồng ông T, bà Hồ T đã bị bà C thế chấp cho bà Bích Th để vay tiền. Do bà C không trả được nợ nên bà Bích Th yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thi hành án. Vợ chồng ông bà không đồng ý do từ năm 2000 phần đất trên không còn quyền sử dụng của ông C, bà M và việc bà C thế chấp diện tích đất đó cho bà Bích Th là không đúng. Ngoài ra, vào năm 2012 ông M đã làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà C đứng tên là không đúng do diện tích đất này không thuộc quyền sử dụng của ông M, bà C.

Nay ông bà yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 291, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng công quyền ngày 25/01/2013 giữa bà Trịnh Thị Bích Th với bà Nguyễn Thị Minh C. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/6/2003 giữa ông Nguyễn Văn H và bà Lâm Thị Đ với ông Nguyễn Thành T và bà Nguyễn Thị Hồ T đối với diện tích 6.752m² đất nông nghiệp thuộc thửa 1947, 1948 và 1949, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 257270, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03913 ngày 21/12/2012 do UBND huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Minh C đứng tên sử dụng. Ngoài ra, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 257270, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03913 ngày 21/12/2012 do UBND huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Minh C đứng tên sử dụng. Ông bà không thống nhất toàn bộ yêu cầu của bà Trịnh Thị Bích Th.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồ T trình bày: Bà thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Lâm Thị Đ, bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà là Nguyễn Thành T, Nguyễn Thị Hồ T với Nguyễn Văn H và Lâm Thị Đ. Yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 291, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng công quyền ngày 25/01/2013 giữa bà với bà Nguyễn Thị Minh C. Yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 257270, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03913 ngày 21/12/2012 do UBND huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Minh C đứng tên sử dụng. Ngoài ra không đồng ý toàn bộ yêu cầu của bà Trịnh Thị Bích Th.

Bị đơn, người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Thành T gồm ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thanh B, ông Nguyễn Thành T, bà Nguyễn Thị

Bích H cùng thống nhất trình bày: Các ông bà là con chung của ông Nguyễn Thành T và bà Nguyễn Thị Hồ T. Ông T chết vào giữa năm 2015. Cha mẹ ông bà gồm có các con chung là ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thành T, bà Nguyễn Thị Bích H và ông Nguyễn Thanh B. Về việc chuyển nhượng đất giữa cha mẹ ông bà với ông H, bà Đ và việc chuyển nhượng đất giữa cha mẹ ông bà với ông M, bà C cụ thể như thế nào thì các ông bà không biết, yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn M trình bày: Ông và bà C có diện tích 6752m², thuộc thửa 1947, 1948, 1949, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang. Năm 2000 do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên vợ chồng ông có chuyển nhượng cho vợ chồng chị vợ là ông Nguyễn Thành T và bà Nguyễn Thị Hồ T diện tích đất nêu trên với giá là 7,5 lượng vàng 24 kara, loại 9999 (tương đương 1,5 lượng vàng/1 công tầm cắt). Hai bên đã giao nhận vàng và đất vào năm 2000. Hai bên có làm giấy tay và có đưa cho ấp M xác nhận nhưng chưa thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Năm 2003 vợ chồng ông T, bà Hồ T chuyển nhượng diện tích này cho ông H, bà Đ. Khi chuyển nhượng có cho vợ chồng ông biết để thực hiện việc sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H, bà Đ, vợ chồng ông đồng ý. Ông H, bà Đ có yêu cầu ông thực hiện việc sang tên, nhưng do giấy đỏ đang cầm nên bà C chưa thực hiện được việc sang tên. Do bệnh nên ông không nhớ đã thực hiện việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C. Đến khi Chi cục Thi hành án huyện C đến nhà thực hiện thi hành án. Sau đó, vợ chồng ông H, bà Đ cho ông biết là bà C thiếu nợ bà Bích Th nên phải bán nhà đất trả nợ. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh C do bà Nguyễn Thị Mỹ L đại diện theo uỷ quyền trình bày: Bà thống nhất với nội dung trình bày của nguyên đơn ông H, bà Đ. Ngày 10/02/2000 bà C, ông M có chuyển nhượng cho ông T, bà Hồ T diện tích 05 công tầm cắt với giá 1,5 lượng vàng 24K/1 công tầm cắt. Sau khi nhận 7,5 lượng vàng 24K thì có giao đất cho ông T, bà Hồ T canh tác, sử dụng, nhưng chưa thực hiện thủ tục sang tên cho ông T, bà Hồ T. Đến năm 2003 thì ông T, bà Hồ T chuyển nhượng lại cho ông H, bà Đ với giá là 1,7 lượng vàng 24K/1 công tầm cắt. Sau đó, phía ông T, bà Hồ T, ông H, bà Đ có yêu cầu bà C làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông H, bà Đ nhưng do tài sản này bà C đã thế chấp cho bà Trịnh Thị Bích Th để đảm bảo thi hành khoản nợ của bà Bích Th nên không làm thủ tục chuyển nhượng cho ông H, bà Đ. Hiện tại bà C còn nợ bà Bích Th số tiền vốn gốc là 816.500.000 đồng (tám trăm mười sáu triệu năm trăm nghìn đồng) và tiền lãi theo bản án số 274/2014/DS-ST ngày 14/10/2014 của Tòa án nhân dân huyện C.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà C đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng diện tích 6.752m², tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang cho ông Nguyễn Văn H và bà Lâm Thị Đ và yêu cầu được trả số tiền vốn gốc 816.500.000 đồng cho bà Trịnh Thị Bích Th, không đồng ý trả lãi vì gia đình không còn khả năng trả nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Bích Th trình bày: Bà hoàn toàn không thống nhất đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn H và bà

Lâm Thị Đ, bà yêu cầu vẫn tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/01/2013 được nêu trên, để bà tiếp tục yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện C xử lý tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/6/2003 giữa ông Nguyễn Văn H và bà Lâm Thị Đ với ông Nguyễn Thành T âm, bà Nguyễn Thị Hồ T, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/02/2000 giữa bà Nguyễn Thị Minh C, ông Phan Văn M với bà Nguyễn Thị Hồ T và ông Nguyễn Thành T, không đồng ý việc nguyên đơn yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với Văn phòng Công chứng Công Q, UBND huyện C được Toà án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không đến Toà án để tham gia các tiến trình tố tụng của Toà án thực hiện theo quy định của pháp luật và cũng không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Lâm Thị Đ.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Lâm Thị Đ trình bày: Ông bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Bích Th trình bày: Bà hoàn toàn không thống nhất đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn H, bà Lâm Thị Đ, bà yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên để bà tiếp tục yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện C xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo bản án số 274/2014/DS-ST ngày 14/10/2014 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang, ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Tại bản án sơ thẩm số 274/2014/DS-ST ngày 14/10/2014 của Tòa án nhân dân huyện C đã vi phạm nghiêm trọng tố tụng và đã có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm (đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm ngày 27/10/2015) nhưng đến nay vẫn chưa được giải quyết và đã hết thời hạn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm. Thực tế ông M, bà C có chuyển nhượng đất cho ông T, bà Hồ T vào năm 2000. Theo đó, ông T, bà Hồ T đã giao đủ 7,5 lượng vàng 24 kara cho ông M, bà C và ông M, bà C đã giao đất cho ông T, bà Hồ T canh tác từ năm 2000. Do đó, diện tích đất này không còn của ông M, bà C. Đến năm 2003 thì ông T, bà Hồ T chuyển nhượng diện tích đất này cho ông H, bà Đ. Từ đó, ông H, bà Đ cũng giao đủ 8,5 lượng vàng 24 kara cho ông T, bà Hồ T và nhận đất canh tác từ năm 2003 cho đến nay. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/6/2003 giữa ông Nguyễn Văn H và bà Lâm Thị Đ với ông Nguyễn Thành T và bà Nguyễn Thị Hồ T đối với diện tích 6.752m² được nêu trên để nguyên đơn có cơ sở đề nghị xem xét theo thủ tục tái thẩm đối với bản án sơ thẩm số 274/2014/DS-ST ngày 14/10/2014 của Tòa án nhân dân huyện C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng trong quá giải quyết vụ án và nêu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Bích Th, ông Phan Văn M, bà Nguyễn Thị Minh C đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72 và Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với ông C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Công Q, Ủy ban nhân dân huyện C Tòa án đã triệu tập hợp lệ và tổng đạt các văn bản tố tụng đầy đủ và đúng quy định nhưng vẫn vắng mặt là chưa chấp hành đúng theo quy định tại Điều 70, Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Lâm Thị Đ về tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 291, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng công quyền ngày 25/01/2013 giữa bà Trịnh Thị Bích Th với bà Nguyễn Thị Minh C. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Lâm Thị Đ về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H, bà Lâm Thị Đ với ông Nguyễn Thành T và bà Nguyễn Thị Hồ Th và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BK 257270, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03913 ngày 21/12/2012 do UBND huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Minh C đứng tên sử dụng. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự có mặt, vắng mặt của đương sự: Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định pháp luật cho các đương sự, người đại diện cho đương sự. Tại phiên tòa ông H, bà Đ, Luật sư T, bà Bích Th có mặt. Bà Hồ T, ông B, ông T, bà H, ông M, bà L đại diện theo ủy quyền của bà C đều vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Ông C, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện C và Văn phòng Công chứng Công Q đều vắng mặt, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: Nguyên đơn ông H, bà Đ yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 291, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công

chứng công quyền ngày 25/01/2013 giữa bà với bà Nguyễn Thị Minh C. Xét thấy, trước thời điểm thụ lý vụ án này bà Trịnh Thị Bích Th có làm đơn khởi kiện ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Minh C và được Tòa án nhân dân huyện C thụ lý vụ án vào ngày 06/5/2014 về tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản. Tại bản án sơ thẩm số 274/2014/DS-ST ngày 14/10/2014 của Tòa án nhân dân huyện C xác định: “.....*chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trịnh Thị Bích Th đối với bị đơn Nguyễn Thị Minh C. Buộc bà Nguyễn Thị Minh C có nghĩa vụ trả cho bà Trịnh Thị Bích Th số tiền 816.500.000 đồng. Duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/01/2013, tài sản thế chấp là diện tích 6.752m², đất trồng lúa tọa lạc xã Mỹ Phú, huyện C, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03913 cấp ngày 21/12/2012 do bà C đứng tên ...*”. Như vậy, vào năm 2014 thì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất này đã được giải quyết bằng bản án đã có hiệu lực pháp luật. Nay ông H, bà Đ kiện bà Hồ T, ông C, ông B, ông T, bà H yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 25/01/2013. Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định một trong những trường hợp Tòa án trả lại đơn khởi kiện là: “....*Sự việc đã được giải quyết bằng bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án hoặc quyết định đã có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền...*”. Theo đó, tại điểm g khoản 1 Điều 217 BLTTDS năm 2015 quy định về việc “*Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự*” thì Tòa án ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự trong trường hợp: “*Các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 192 của Bộ luật này mà Tòa án đã thụ lý*”. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 291, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng công quyền ngày 25/01/2013 giữa bà Trịnh Thị Bích Th với bà Nguyễn Thị Minh C là phù hợp với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 192 và điểm g khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] *Về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:* Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/6/2003 giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H và bà Lâm Thị Đ với bị đơn là ông Nguyễn Thành T và bà Nguyễn Thị Hồ T đối với diện tích 6.752m² đất nông nghiệp thuộc thửa 1947, 1948 và 1949, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang. Xét thấy, tại tờ mua bán đất viết tay lập ngày 05/6/2003 có chữ ký của ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Thành T và bà Nguyễn Thị Hồ Th thể hiện nội dung: Ông T, bà Hồ T chuyển nhượng cho ông H 05 công tằm cắt với giá mỗi công là một cây bảy loại 24 kara và diện tích đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang. Trong giấy có chữ ký của những người làm chứng Nguyễn Văn L, Nguyễn Văn D và trưởng ấp Tô Văn N. Xét về hình thức: Đây là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hai bên thỏa thuận trên giấy viết tay không có công chứng, chứng thực, đến thời điểm xảy ra tranh chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị Minh C đứng tên và tài sản này đang thế chấp cho bà Trịnh Thị Bích Th và được giải quyết theo bản án sơ thẩm số 274/2014/DS-ST ngày 14/10/2014 của Tòa án nhân dân huyện C. Đồng thời, căn cứ Điều 30 Luật đất đai năm 1993, các Điều 691, 692, 693 và Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995 có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất xác lập 05/6/2003 giữa ông Nguyễn Văn H và bà Lâm Thị Đ với ông Nguyễn Thành T và bà Nguyễn Thị Hồ T vô hiệu. Do đó, việc ông H, bà Đ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông T và bà Hồ T là không có cơ sở chấp nhận.

Về hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà có giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[2.3] *Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:* Ông H, bà Đ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 257270, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03913 ngày 21/12/2012 do UBND huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Minh C đứng tên sử dụng. Theo công văn số 308/UBND-VP ngày 26/02/2016 của UBND huyện C trả lời: “.... Ngày 16/11/2012 ông Phan Văn M lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Minh C và được Văn phòng công chứng Công Q ký chứng thực ngày 03/12/2012, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sổ vào sổ 00257/QSDĐ/hF, thửa đất số 1949, 1948, 1947, tờ bản đồ số 01, diện tích 6.752m², loại đất lúa. Bà C được UBND huyện C ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/12/2012, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03913, tờ bản đồ số 01, thửa đất số 1949, 1948, 1947, diện tích 6.752m², loại đất lúa. Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Minh C là đúng trình tự thủ tục theo quy định.....”

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Minh C đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật nên việc ông H, bà Đ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Lâm Thị Đ tự nguyện chịu 1.846.900 đồng chi phí đo đạc và 1.800.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (đã nộp xong).

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Đối với đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không phù hợp nên không được chấp nhận.

[6] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C là phù hợp nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, điểm c khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 30 Luật đất đai năm 1993.

Căn cứ Điều 691, 692, 693 và Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995.

Căn cứ khoản 3 Điều 26 của 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Lâm Thị Đ về tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 291, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng công quyền ngày 25/01/2013 giữa bà Trịnh Thị Bích Th với bà Nguyễn Thị Minh C.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Lâm Thị Đ về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H, bà Lâm Thị Đ với ông Nguyễn Thành T và bà Nguyễn Thị Hồ Th và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BK 257270, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03913 ngày 21/12/2012 do UBND huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Minh C đứng tên sử dụng.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Lâm Thị Đ phải chịu 1.846.900 đồng chi phí đo đạc và 1.800.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (đã nộp xong).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn H, bà Lâm Thị Đ phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009839 ngày 28 tháng 10 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Tòa án tỉnh An Giang;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Văn phòng./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Cẩm Xuyên