

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA
TỈNH L1 AN**

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

Bản án số: 88/2022/DS-ST
Ngày 07 - 7 - 2022
V/v “Hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH L1 AN

Thành phần 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. Ông La Văn Việt
2. Bà Nguyễn Thị Rạt

Thư ký phiên tòa: Nguyễn Thị Kim Thoa - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh L1 An.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh L1 An tham gia phiên tòa: Ông Đặng Văn Quý - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh L1 An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 670/2020/TL-ST ngày 13 tháng 11 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hình thức ủy quyền*” theo quyết định đưa vụ án ra xét **xử số 109/2022/QĐXXST - DS ngày 31 tháng 5 năm 2022, giữa:**

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn H, sinh năm 1975

Địa chỉ: ấp M, xã H, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn H là ông Thái Hoàng D, sinh năm 1990. Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An (Theo văn bản ủy quyền ngày 11/11/2020) (có mặt).

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà Bùi Thanh Nh, sinh năm 1976 (vắng mặt)

2.2. Ông Văn Văn L, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện Đức Hòa, tỉnh L1 An.

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

3.1. Ông Tân Thành L1, sinh năm 1973 (vắng mặt)

3.2. Bà Trần Thị Mỹ Ph, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: A 28/12 Quốc lộ 50, Ấp M, xã B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Văn phòng công chứng T (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh L1 An

3.4. Bà Nguyễn Thị Ngọc Gi, sinh năm 1979

Địa chỉ: Ấp N, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh L1 An

Người đại diện theo ủy quyền của bà Gi là ông Thái Hoàng D, sinh năm 1990. Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An (Theo văn bản ủy quyền ngày 11/11/2020) (có mặt).

3.5. Bà Nguyễn Thị Mỹ D1, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp 4, xã Lương Bình, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Người đại diện theo ủy quyền của bà D1 là bà Nguyễn Thị Ngọc D2, sinh năm 1992. Địa chỉ: Ấp 4, xã Lương Bình, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/3/2021) (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12 tháng 11 năm 2020, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 26 tháng 02 năm 2022 và những lời trình bày tiếp theo tại Tòa án và tại phiên tòa ông Thái Hoàng D đại diện do ông Trần Văn H trình bày:

Ngày 06/8/2018, ông H có thỏa thuận với bà Bùi Thanh Nh về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nh tại các thửa đất số 704, 59, 60, 61, 62, 63, 63, 64, 65 tờ bản đồ 13 xã Hòa Khánh Nam tổng diện tích 7.037,8m² giá nhận chuyển nhượng là 2. 350.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng). Hai bên có lập hợp đồng đặt cọc ngày 06/8/2018, bên ông H có đặt cọc cho bà Nh 350.000.000 đồng, hẹn đến ngày 14/9/2018, ông H giao số tiền còn lại là 2.000.000.000 đồng. Bên bà Nh và ông L bao làm giấy sang tên cho ông H nên hai bên có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 26980, quyển số 09TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đức Hòa chứng thực. Ông H đã giao đủ số tiền theo thỏa thuận cho ông L và bà Nh. Phía ông L và bà Nh đã giao đất cho ông H quản lý sử dụng. Nguồn gốc đất do bà Nh nhận chuyển nhượng của ông Tân Thành L1 và bà Trần Thị Mỹ Ph bằng hình thức ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số 004317 do Văn phòng công chứng Bình Hưng chứng thực ngày 11/6/2018. Khi ông H liên lạc cơ quan có thẩm quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gặp phải sự ngăn chặn của bà Nguyễn Thị Mỹ D1 là người được thi hành án 500.000.000 đồng mà người bị thi hành án là ông Tân Thành L1 và bà Trần Thị Mỹ Ph theo bản án dân sự sơ thẩm số 697/2019/DSST ngày 24/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Tân Thành L1 kháng cáo, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng phía ông L1 không đến. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định đình

chỉ phúc thẩm số 481/2020/QĐ-PT ngày 08/6/2020. Ngày 01/7/2020, Chi cục thi hành án huyện Bình Chánh ban hành quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 2542/QĐ-CCTHA để thi hành theo yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Thị Mỹ D1 nên Chi cục thi hành án huyện Bình Chánh ban hành quyết định số 186/QĐ-CTHADS ngày 20/7/2020 về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng đối với các thửa đất 704, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65 tờ bản đồ 13 tọa lại tại ấp Thuận Hòa 1, xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh L1 An. Do không kê khai đăng ký đất được nên giữa bà Bùi Thanh Nh và ông Trần Văn H có thỏa thuận hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Trần Văn Châu được công chứng tại Hợp đồng số 35604, quyền số 12 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 29/12/2018. Cùng ngày 29/12/2018, ông Tân Thành L1 và bà Trần Thị Mỹ Ph do bà Bùi Thanh Nh đại diện ký Hợp đồng ủy quyền lại cho ông Trần Văn H các thửa đất nói trên được Văn phòng công chứng Trần Văn Châu chứng thực số 35605, quyền số 12TP/CC – SCC/HĐGD. Ngày 21/6/2022, ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị Mỹ D1 có tự thỏa thuận là ông H tự nguyện nộp tiền thi hành án thay cho ông Tân Thành L1 đối với bà D1 với số tiền 420.000.000 đồng, bà D1 rút toàn bộ đơn yêu cầu thi hành án. Ngày 22/6/2022, Chi cục thi hành án huyện Bình Chánh đã ban hành quyết định đình chỉ thi hành án số 28/QĐ-CCTHADS. Bà D1 do bà D2 đại diện đã thống Nh đồng ý cho ông H kê khai đăng ký các thửa đất trên, bà không ngăn cản. Nay ông H khởi kiện:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức ủy quyền số 35604, quyền số 12 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 29/12/2018 do Văn phòng công chứng Trần Văn Châu chứng thực tại các thửa đất số 704, 59, 60, 61, 62, 63, 63, 64, 65 tờ bản đồ 13 xã Hòa Khánh Nam diện tích qua đo đạc thực tế 6.467,9m². Loại LUC và TSN, giữa bà Bà Bùi Thanh Nh đại diện cho ông Tân Thành L1 và bà Trần Thị Mỹ Ph với ông Trần Văn H.

Ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác.

Bà Nguyễn Thị Ngọc Gi (vợ ông H) có ý kiến thống Nh lời trình bày ông Trần Văn H do ông D đại diện trình bày và có ý kiến xin xét xử vắng mặt.

Bị đơn bà Bùi Thanh Nh trình bày: Ngày 14/9/2022, bà có chuyển nhượng cho ông Trần Văn H các thửa đất thửa đất số 704, 59, 60, 61, 62, 63, 63, 64, 65 tờ bản đồ 13 xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh L1 An, giá chuyển nhượng là 2.300.000.000 đồng. Ông H đã giao đủ tiền cho bà và bà đã giao đất cho ông H quản lý sử dụng từ ngày bán đến nay. Nguồn gốc đất do bà nhận chuyển nhượng lại của ông Tân Thành L1 bằng hợp đồng ủy quyền. Bà chuyển nhượng lại cho ông H cũng bằng hợp đồng ủy quyền. Ông H không kê khai đăng ký đất được là do ông Tân Thành L1 thiếu nợ bà Nguyễn Thị Mỹ D1, bà D1 yêu

cầu Chi cục thi hành án huyện Bình Chánh ngăn cản không cho ông L1 đăng ký đất. Còn giữa bà và ông L1 không có tranh chấp gì về quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông Văn Văn L trình theo biên bản lấy lời khai ngày 25/01/2021: thống Nh lời trình bày của ông Tân Thành L1.

Người có quyền L nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ D1 do bà Nguyễn Thị Ngọc D2 đại diện trình bày: Vào năm 2017, ông Tân Thành L1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mỹ D1 các thửa đất số 704, 59, 60, 61, 62, 63, 63, 64, 65 tờ bản đồ 13 xã H. Khi xem đất thì ông L1 chỉ cho xem đất gò nên bà D1 có đồng ý nhận chuyển nhượng nên bà D1 có đặt cọc cho ông L1 500.000.000 đồng. Đến giai đoạn cắm ranh ra công chứng thì là đất Ao hồ nên bà D1 không đồng ý mua nữa và đề nghị ông L1 trả lại bà D1 500.000.000 đồng nhưng ông L1 cố tình né tránh nên bà D1 có khởi kiện ông L1 đến Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh. Tại giai đoạn khởi kiện thì bà D1 có nộp đơn yêu cầu ngăn chặn không cho ông L1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 26980, quyền số 09TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đức Hòa chứng thực bị hủy và giữa ông H với bên bà Nh ký lại Hợp đồng ủy quyền lại cho ông Trần Văn H các thửa đất nói trên được Văn phòng công chứng Trần Văn Châu chứng thực số 35605, quyền số 12TP/CC – SCC/HĐGD. Nay giữa bà D1 và ông H có thống Nh là ông H thi hành án thay cho ông L1 đối với khoản tiền mà ông L1 nợ bà D1 500.000.000 đồng. Ông H đã trả xong bà đồng ý rút đơn yêu cầu thi hành án và rút yêu cầu ngăn chặn đồng ý để cho ông Trần Văn H kê khai đăng ký các thửa đất số 704, 59, 60, 61, 62, 63, 63, 64, 65 tờ bản đồ 13 xã Hòa Khánh Nam. Bà không có tranh chấp gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Mỹ Ph và ông Tân Thành L1 trình bày: các thửa đất số 704, 59, 60, 61, 62, 63, 63, 64, 65 tờ bản đồ 13 xã Hòa Khánh Nam là đất của ông bà trước đây vào năm 2016 ông bà đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mỹ D1. Bà D1 có thỏa thuận với ông bà thống Nh mua nên bà D1 có giao cho ông bà 500.000.000 đồng tiền cọc. Khi ra công chứng bà D1 cho rằng đất Ao không mua. Vì lý do làm ăn thất bại ông bà đã chuyển nhượng cho bà Bùi Thanh Nh toàn bộ số đất này với giá 900.000.000 đồng, ông bà đã giao đất cho bà Nh, bà Nh đã trả đủ tiền cho ông bà. Ông bà cũng biết việc nhà Nh chuyển nhượng các thửa đất nói trên cho ông H. Ông bà không có ý kiến tranh chấp gì đối với ông H về các thửa đất nói trên và ông bà xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Văn Châu trình bày: Vào ngày 14/9/2018, Văn phòng công chứng Trần Văn Châu có

nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tân Thành L1 cùng vợ là bà Trần Thị Mỹ Ph do bà Bùi Thanh Nh đại diện theo Hợp đồng ủy quyền 004317 ngày 11/6/2018 với ông Trần Văn H. Cụ thể: Bà Nh đại diện ông L1 và bà Ph chuyển nhượng cho ông H quyền sử dụng thửa đất số 704 tờ bản đồ 13 diện tích 665,8m² và quyền sử dụng đất số 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65 tờ bản đồ 13 diện tích 6.472m² tọa lạc tại Ấp Thuận Hòa 1, xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh L1 An với giá chuyển nhượng là 150.00.000 đồng, số công chứng 26980, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD. Vào ngày 29/12/2018, Văn phòng công chứng Trần Văn Châu có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tân Thành L1 cùng vợ là Trần Thị Mỹ Ph do bà Bùi Thanh Nh đại diện theo hợp đồng ủy quyền số 004317 ngày 11/6/2008 với ông Trần Văn H. Cụ thể như sau: bà Nh đại diện ông L1 và bà Ph hủy bỏ đối với ông H toàn bộ nội D1 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 704, 59, 60, 61, 62, 63, 63, 64, 65 tờ bản đồ 13 xã Hòa Khánh Nam tại Hợp đồng công chứng số 35604, quyền số 12 TP/CC – SCC/HĐGD. Vào ngày 29/12/2018, Văn phòng công chứng Trần Văn Châu có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền lại giữa ông Tân Thành L1 cùng vợ là Trần Thị Mỹ Ph do bà Bùi Thanh Nh đại diện theo hợp đồng ủy quyền số 004317 ngày 11/6/2018 với ông Trần Văn H. Cụ thể bà Nh đại diện ông L1 và bà Ph ủy quyền lại cho ông H quyền sử dụng đất các thửa 704, 59, 60, 61, 62, 63, 63, 64, 65 tờ bản đồ 13 xã Hòa Khánh Nam số công chứng 35605, quyền số 12 TP/CC – SCC/HĐGD.

Việc công chứng các hợp đồng nêu trên đúng theo trình tự, quy định của pháp luật về công chứng, đúng theo ý chí tự nguyện cũng như cam kết các bên khi tham gia giao kết hợp đồng. Vào thời điểm công chứng các đương sự không yêu cầu công chứng viên xác minh, thẩm định thửa đất và tài sản trên đất. Công chứng viên chứng nhận hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 26980 quyền số 09 TP/CC – SCC/HĐGD theo yêu cầu của bà Bùi Thanh Nh và ông Trần Văn H. Ngoài ra Văn phòng công chứng Trần Văn Châu xin xét xử vắng mặt.

Kiểm sát viên tại phiên tòa phát biểu:

Đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa thu thập văn bản hủy bỏ quyết định số 186/QĐ-CTHADS ngày 20/7/2020 của Chi cục thi hành án huyện Bình chánh về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng đối với các thửa đất 704, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65 tờ bản đồ 13 tọa lại tại ấp Thuận Hòa 1, xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh L1 An.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật cần giải quyết: xét yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H nêu trên, Hội đồng xét xử thấy quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án là: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức ủy quyền*” vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Đất tranh chấp các thửa đất số 704, 59, 60, 61, 62, 63, 63, 64, 65 tờ bản đồ 13 xã H diện tích qua đo đạc thực tế 6.467,9m². Loại LUC và TSN nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

Ông Trần Văn H khởi kiện được xác định là nguyên đơn, ông Văn Văn Lợi và bà Bùi Thanh Nh được xác định là bị đơn; bà Nguyễn Thị Mỹ D1, bà Nguyễn Thị Ngọc Gi, bà Trần Thị Mỹ Ph, ông Tân Thành L1 và Văn phòng công chứng Trần Văn Châu được xác định là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Thời hiệu khởi kiện: Ông H khởi kiện còn thời hiệu theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015; ông Trần Văn H có quyền khởi kiện theo quy định Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án chỉ xét xử theo đơn yêu cầu của ông Trần Văn H đã được thụ lý theo quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Chứng cứ, nghĩa vụ chứng minh và luật áp dụng.

Quá trình tố tụng: Ông Trần Văn H khởi kiện yêu cầu công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức ủy quyền tại Hợp đồng công chứng số 35605, quyền số 12 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 29/12/2018. Về chứng cứ Tòa án đã thu thập được Hợp đồng số 35605, quyền số 12 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 29/12/2018 do Văn phòng công chứng Đức Hòa chứng thực; bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 704, 59, 60, 61, 62, 63, 63, 64, 65 tờ bản đồ 13 xã Hòa Khánh Nam diện tích qua đo đạc thực tế 6.467,9m². Loại LUC và TSN.

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 minh 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, 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.

[1.4]. Về việc yêu cầu xét xử vắng mặt: ông Văn Văn L, bà Bùi Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Mỹ D1 do bà D2 đại diện, bà Nguyễn Thị Ngọc Gi, bà Trần Thị Mỹ Ph, ông Tân Thành L1 và Văn phòng công chứng Trần Văn Châu có yêu cầu xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các ông bà.

[2]. Về nội dung: Xét yêu cầu của ông Trần Văn H yêu cầu công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hình thức Hợp đồng ủy quyền tại Hợp đồng công chứng số 35605, quyền số 12 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 29/12/2018 do Văn phòng công chứng Đức Hòa chứng thực thửa đất số 704, 59, 60, 61, 62, 63, 63, 64, 65 tờ bản đồ số 13 xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh L1 An diện tích qua đo đạc thực tế 6.467,9m². Loại LUC và TSN. Hội đồng xét xử thấy rằng: quyền sử dụng đất các thửa đất số 704, 59, 60, 61, 62, 63, 63, 64, 65 tờ bản đồ 13 xã Hòa Khánh Nam diện tích qua đo đạc thực tế 6.467,9m². Loại LUC và TSN thực tế ông Tân Thành L1 và bà Trần Thị Mỹ Ph đã chuyển nhượng cho bà Bùi Thanh Nh bằng hình thức Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng Bình Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực tại Hợp đồng số 004317 ngày 11/6/2018. Bà Bùi Thanh Nh đã trả đủ tiền 900.000.000 đồng cho ông L1 và bà Ph và phía ông L1 và bà Ph giao đất này cho bà Nh quản lý. Ngày 06/8/2018, ông Trần Văn H có thỏa thuận với bà Bùi Thanh Nh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nh tại các thửa đất số 704, 59, 60, 61, 62, 63, 63, 64, 65 tờ bản đồ 13 xã Hòa Khánh Nam tổng diện tích 7.037,8m² giá nhận chuyển nhượng là 2.350.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy giao nhận cọc ngày 06/8/2018. Ngày 14/9/2018, giữa bà Bùi Thanh Nh với ông Trần Văn H ký kết Hợp đồng chuyển nhượng số 26980 do Văn phòng công chứng Trần Văn Châu chứng thực. Ông H đã giao đủ tiền cho bà Nh nhưng ông H không kê khai đăng ký được do phía bà Nguyễn Thị Mỹ D1 ngăn cản để đảm bảo thi hành án 500.000.000 đồng do ông Tân Thành L1 và bà Trần Thị Mỹ Ph nợ bà D1. Do ông H không kê khai đăng ký đất được nên giữa ông H và bà Nh thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng số 26980 ngày 14/9/2018 bằng hợp đồng số 35604, quyền số 12 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 29/12/2018. Đồng thời giữa bà Nh và ông H ký lại Hợp đồng ủy quyền số 35605, quyền số 12 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 29/12/2018. Qua yêu cầu khởi kiện của ông H, bà D2 đại diện bà D1 là người được thi hành án và là người có yêu cầu ngăn chặn ông H kê khai đăng ký đất cũng thống nhất cho ông H kê khai đăng ký thửa đất số 704, 59, 60, 61, 62, 63, 63, 64, 65 tờ bản đồ số 13 xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh L1 An diện tích qua đo đạc thực tế 6.467,9m². Loại LUC và TSN vì giữa bà D2 đại diện cho bà D1 với ông H có thỏa thuận ông H thay ông Tân Thành L1 bỏ tiền thi hành án cho bà D1 xong. Phía ông L, bà Nh, ông L1 và bà Ph không có ý kiến gì tranh chấp với ông H các thửa đất số 704, 59, 60, 61, 62, 63, 63, 64,

65 tờ bản đồ số 13 xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh L1 An diện tích qua đo đạc thực tế 6.467,9m². Loại LUC và TSN. Do đó cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H về việc công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hình thức ủy quyền tại hợp đồng số 35605, quyền số 12 TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đức Hòa chứng thực ngày 29/12/2018.

[3]Về chi phí thẩm định, định giá, lập bản vẽ: Tổng chi phí là 35.000.000 đồng (ông H đã nộp xong và chi phí hết). Trong vụ án này ông H tự nguyện chịu nên ghi nhận.

[4]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 Trần Văn H tự nguyện chịu 300.000 đồng án phí nên ghi nhận.

Vicác lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 10 Điều 3, Điều 100, Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Điều 500, Điều 501, Điều 502 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. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Tân Thành L1 và bà Trần Thị Mỹ Ph do bà Bùi Thanh Nh đại diện với bên ông Trần Văn H tại các thửa đất số 704, 59, 60, 61, 62, 63, 63, 64, 65 tờ bản đồ số 13 xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh L1 An diện tích qua đo đạc thực tế 6.467,9m². Loại LUC và TSN. Vị trí đất kèm theo Mảnh trích đo do Công ty TNHH nhà đất Trung Nghĩa lập ngày 19/5/2021 được Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 26/5/2022.

2. Ông Trần Văn H được liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 704, 59, 60, 61, 62, 63, 63, 64, 65 tờ bản đồ số 13 xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh L1 An diện tích qua đo đạc thực tế 6.467,9m². Loại LUC và TSN. Vị trí đất kèm theo Mảnh trích đo do Công ty TNHH nhà đất Trung Nghĩa lập ngày 19/5/2021 được Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 26/5/2022.

3. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: Ông Trần Văn H tự nguyện chịu 36.000.000 đồng (đã nộp xong và chi phí hết).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn H tự nguyện chịu 300.000 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 300.000 đồng theo biên lai số 0006857 ngày 13/11/2022 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa. Như vậy ông H đã nộp xong.

5. 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 L1 An xét xử phúc thẩm vụ án.

6. 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**

Nơi nhận:

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

Nguyễn Thị Mộng Thúy

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Đồi – Nguyễn Thị Rạt

Nguyễn Thị Mộng Thúy

