

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HỆN Đ
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 43/2022/DS-ST
Ngày 24-8-2022
V/v yêu cầu tuyên bố văn bản công
chứng vô hiệu.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HỆN Đ, TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Lê Thị Thanh Vũ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Ya THên

2. Bà Đinh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: ông Mai Vũ Hoài P – Thư ký Tòa án nhân dân Huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị P - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện Đ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 47/2022/TLST-DS ngày 02 tháng 3 năm 2022 về yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2022/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* bà Lê Thị P, sinh năm 1987

Địa chỉ: 26 tổ 4 PN, HT, Đ, Lâm Đồng

2. *Bị đơn:* Phòng CC3 tỉnh Lâm Đồng

Địa chỉ: 380 Q, TT. LN, Đ, Lâm Đồng.

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

+ Ông Đặng Mạnh T, sinh năm 1990

Địa chỉ: Tòa S302 CCV, NS, 9, TP. Hồ Chí Minh

+ Bà Lê Thị Thanh T, sinh năm 1978

Địa chỉ: 99 thôn P, xã PH, Đ, Lâm Đồng

+ Ông Trần Lê H, sinh năm 2001

Địa chỉ: 99 thôn P, xã PH, Đ, Lâm Đồng

+ Ông Trần Lê H, sinh năm 2003

Địa chỉ: 99 thôn P, xã PH, Đ, Lâm Đồng

(bà P, ông T, bà T, ông H, ông H có mặt; Phòng CC3 tỉnh Lâm Đồng có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình thu thập chứng cứ cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày: ngày 14/4/2020, ông Trần Phi T, bà Lê Thị Thanh T đồng ý cHển nhượng cho bà Lê Thị P và ông Đặng Mạnh T diện tích đất cụ thể thỏa thuận như sau: cHển nhượng cho bà Lê Thị P diện tích đất là 6x55m (tổng cộng 330m²) với giá 400.000.000đồng, trong đó có 100m² đất ở; cHển nhượng cho ông Đặng Mạnh T diện tích đất là 5x55m (tổng cộng 275m²) với giá 380.000.000đồng, trong đó có 100m² đất ở. Đất thuộc thửa 608 tờ bản đồ số 39 xã PH; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 549500 do UBND Hện Đ cấp ngày 18/11/1998.

Do đất không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định nên ngày 30/7/2022, ông Trần Phi T đã lập hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng CC3 tỉnh Lâm Đồng cHển nhượng cho bà Lê Thị P và ông Đặng Mạnh T diện tích đất nêu trên, có nội dung: bên A (ông Trần Phi T) đồng ý cHển nhượng cho bên B (bà Lê Thị P và ông Đặng Mạnh) một phần diện tích thuộc thửa đất 608 tờ bản đồ 39 xã PH để bên B đứng đồng sử dụng với bên A; Phần diện tích và vị trí đất cHển nhượng do các bên thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Sau khi hoàn tất thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền, thửa đất nêu trên thuộc quyền quản lý, sử dụng và định đoạt chung của ông Trần Phi T, ông Đặng Mạnh T và bà Lê Thị P.

Khi nhận cHển nhượng thì bà P đã giao đầy đủ tiền nhận cHển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Phi T và ông T đã giao cho ông T 350.000.000đồng, còn lại 30.000.000đồng ông T hẹn khi nào sang tên giấy chứng nhận sẽ trả hết cho ông T.

Sau khi ký hợp đồng xong, ông Trần Phi T nộp hồ sơ yêu cầu đăng ký cHển quyền đồng sử dụng như thỏa thuận tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hện Đ nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận đồng quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, đến ngày 07/3/2021, ông Trần Phi T chết nên hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chưa thực hiện được.

Đến ngày 03/6/2021, bà Lê Thị Thanh T (là vợ ông Trần Phi T) và ông Trần Lê H và Trần Lê H (là con của ông Trần Phi T) làm văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế

tại Ủy ban nhân dân xã PH, Hện Đ; các đồng thừa kế đồng ý thỏa thuận để bà Lê Thị Thanh T được thừa kế di sản của ông Trần Phi T để lại là quyền sử dụng đất thuộc thửa 608 tờ bản đồ số 39 xã PH, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L549500 do UBND Hện Đ cấp ngày 18/11/1998; đến ngày 24/6/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hện Đ đã cập nhật biến động thông tin trang IV sang tên diện tích nêu trên cho bà Lê Thị Thanh T .

Khi bà T, ông H, ông H làm văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế thừa đất trên thì bà P và ông T chưa đăng ký được thủ tục đồng sử dụng quyền sử dụng đất nêu trên. Nay bà T vẫn đồng ý cHển nhượng diện tích đất mà lúc còn sống ông T thỏa thuận cHển nhượng cho bà P và ông T nhưng do vướng hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/7/2020 tại Phòng CC3 tỉnh Lâm Đồng giữa ông T với bà P, ông T nên không thể tiến hành thủ tục cHển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà P và ông T theo diện tích thỏa thuận ngày 30/7/2020.

Diện tích đất nêu trên hiện nay bà T, ông H, ông H (là vợ và con của T) đang trực tiếp quản lý sử dụng.

Nay bà Lê Thị P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/7/2020 đối với phần đất thuộc thửa 608 tờ bản đồ số 39 xã PH tại Phòng CC3 tỉnh Lâm Đồng giữa ông Trần Phi T và bà Lê Thị P, ông Đặng Mạnh T để thực hiện lại việc quyền đăng ký khác. Không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất, không yêu cầu gia đình ông T trả lại tiền đã nhận của bà. Ngoài ra bà P không yêu cầu gì thêm.

Bị đơn Phòng CC3 tỉnh Lâm Đồng: đã được Tòa án tiến hành tổng đạt các thủ tục hợp lệ và có đơn xin vắng mặt trong các buổi làm việc và phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và phiên tòa xét xử. Quá trình thu thập chứng cứ, Phòng CC3 tỉnh Lâm Đồng trình bày như sau: vào ngày 30/7/2020, Phòng CC3 tỉnh Lâm Đồng nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Phi T. Sau khi soạn thảo xong dự thảo hợp đồng, 2 bên tham gia ký kết hợp đồng và đồng ý toàn bộ nội dung, từng điều khoản ghi trong hợp đồng đúng theo thỏa thuận của 2 bên nhằm đứng tên đồng sử dụng thửa đất thì công chứng viên hướng dẫn các bên ký tên vào hợp đồng cHển nhượng sau khi cHển viên lưu trữ kiểm tra thông tin về tài sản, về chủ sở hữu tài sản trên hệ thống cơ sở dữ liệu công chứng tỉnh Lâm Đồng. Vì các lẽ trên, Phòng CC3 xác định công chứng viên chứng nhận hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất số 1633, quyền số 33TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/7/2020 là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật và Phòng CC3 yêu cầu vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, xét xử vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* ông Đặng Mạnh T có đơn yêu cầu vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải và có mặt tại phiên tòa có trình bày như sau: ngày 14/4/2020, ông Trần Phi T, bà Lê Thị Thanh T đồng ý cHển nhượng quyền sử dụng đất cho ông và bà Lê Thị P, diện tích cụ thể thỏa thuận

như sau: cHên nhượng cho bà Lê Thị P diện tích đất là 6x55m (tổng cộng 330m²), trong đó có 100m² đất ở với giá 400.000.000đồng; cHên nhượng cho ông Đặng Mạnh T diện tích đất là 5x55m (tổng cộng 275m²), trong đó có 100m² đất ở với giá 380.000.000đồng; đất thuộc thửa 608 tờ bản đồ số 39 xã PH; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L549500 do UBND Hện Đ cấp ngày 18/11/1998. Ngày 30/7/2022, ông Trần Phi T đã lập hợp đồng cHên nhượng diện tích đất nêu trên tại Phòng CC3 tỉnh Lâm Đồng; khi ký hợp đồng cHên nhượng bà Lê Thị P và ông Đặng Mạnh T thỏa thuận đứng đồng sử dụng đất với ông Trần Phi T; phần diện tích và vị trí đất cHên nhượng do các bên thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Khi nhận cHên nhượng thì bà P đã giao đầy đủ tiền nhận cHên nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Phi T và ông T đã giao cho ông T 350.000.000đồng, còn lại 30.000.000đồng hẹn khi nào sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì ông T sẽ trả hết cho ông T.

Tuy nhiên, ngày 07/3/2021, ông Trần Phi T chết nên hợp đồng chưa thực hiện được.

Đến ngày 03/6/2021, bà Lê Thị Thanh T (là vợ ông Trần Phi T) và ông Trần Lê H và Trần Lê H (là con của ông Trần Phi T) làm văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế tại Ủy ban nhân dân xã PH, Hện Đ; các đồng thừa kế đồng ý thỏa thuận để bà Lê Thị Thanh T được thừa kế di sản của ông Trần Phi T để lại là quyền sử dụng đất thuộc thửa 608 tờ bản đồ số 39 xã PH; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L549500 do UBND Hện Đ cấp ngày 18/11/1998. Đến ngày 24/6/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hện Đ đã cập nhật biến động thông tin trang IV sang tên diện tích đất nêu trên cho bà Lê Thị Thanh T.

Khi bà T, ông H, ông H làm văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế thừa đất trên thì ông và bà P chưa đăng ký được thủ tục đồng sử dụng quyền sử dụng đất nêu trên. Nay bà T vẫn đồng ý cHên nhượng diện tích mà lúc còn sống ông T thỏa thuận cHên nhượng cho ông T và bà P nhưng do vướng hợp đồng cHên nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/7/2020 tại Phòng CC3 tỉnh Lâm Đồng giữa ông T với bà P, ông T nên không thể tiến hành thủ tục cHên nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà P và ông T theo diện tích thỏa thuận ngày 14/4/2020.

Diện tích đất nêu trên hiện nay bà T, ông H, ông H (là vợ và con của T) đang trực tiếp quản lý sử dụng.

Nay bà Lê Thị P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết vô hiệu hợp đồng cHên nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/7/2020 tại Phòng CC3 tỉnh Lâm Đồng giữa ông Trần Phi T và bà Lê Thị P, ông Đặng Mạnh T để thực hiện lại việc quyền đăng ký khác, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng cHên nhượng quyền sử dụng đất thì ông cũng đồng ý yêu cầu Tòa án Hện Đ vô hiệu hợp đồng cHên nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng cHên nhượng quyền sử dụng đất, không yêu cầu gia đình ông T trả lại cho ông số tiền đã nhận. Ngoài ra ông T không yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị Thanh T có đơn xin vắng mặt trong tất

cả các buổi làm việc, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, bà T có mặt tại phiên tòa trình bày như sau: ngày 14/4/2020, bà và ông T có viết giấy sang nhượng đất cho bà P và ông T như lời trình bày của bà P và ông T. Đến ngày 30/7/2022, chồng bà là ông Trần Phi T đã lập hợp đồng cHên nhượng diện tích đất nêu trên tại Phòng CC3 tỉnh Lâm Đồng, diện tích đất thuộc thửa 608 tờ bản đồ số 39 xã PH; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L549500 do UBND Hện Đ cấp ngày 18/11/1998; khi ký hợp đồng cHên nhượng bà Lê Thị P và ông Đặng Mạnh T thỏa thuận đứng đồng sử dụng đất với ông Trần Phi T; phần diện tích và vị trí đất cHên nhượng do các bên thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Khi nhận cHên nhượng thì bà P và ông T đã giao đầy đủ tiền nhận cHên nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Phi T.

Việc cHên nhượng giữa các bên chưa thực hiện được thì ngày 07/3/2021 ông Trần Phi T chết nên đến ngày 03/6/2021 bà (là vợ ông Trần Phi T) và ông Trần Lê H và Trần Lê H (là con của ông Trần Phi T) làm văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế tại Ủy ban nhân dân xã PH, Hện Đ; các đồng thừa kế đồng ý thỏa thuận để bà Lê Thị Thanh T được thừa kế di sản của ông Trần Phi T để lại là quyền sử dụng đất thuộc thửa 608 tờ bản đồ số 39 xã PH; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L549500 do UBND Hện Đ cấp ngày 18/11/1998; đến ngày 24/6/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hện Đ đã cập nhật biến động thông tin trang IV sang tên diện tích nêu trên cho bà Lê Thị Thanh T.

Khi bà, ông H, ông H làm văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế thừa đất trên thì ông T và bà P chưa đăng ký được thủ tục đồng sử dụng quyền sử dụng đất nêu trên. Nay bà vẫn đồng ý cHên nhượng diện tích mà lúc còn sống ông T thỏa thuận cHên nhượng cho ông T và bà P nhưng do vướng hợp đồng cHên nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/7/2020 tại Phòng CC3 tỉnh Lâm Đồng giữa ông T với bà P, ông T nên không thể tiến hành thủ tục cHên nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà P và ông T theo diện tích thỏa thuận ngày 14/4/2020.

Diện tích đất nêu trên hiện nay bà T, ông H, ông H (là vợ và con của T) đang trực tiếp quản lý sử dụng.

Nay bà Lê Thị P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết vô hiệu hợp đồng cHên nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/7/2020 tại Phòng CC3 tỉnh Lâm Đồng giữa ông Trần Phi T với bà Lê Thị P, ông Đặng Mạnh T để thực hiện lại việc quyền đăng ký khác, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng cHên nhượng quyền sử dụng đất thì bà cũng đồng ý yêu cầu Tòa án Hện Đ vô hiệu hợp đồng cHên nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng cHên nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, bà T không yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: ông Trần Lê H, ông Trần Lê H đồng ý với ý kiến yêu cầu của bà P. Đồng ý yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng cHên nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Phi T với bà Lê Thị P, ông Đặng Mạnh T vào ngày 30/7/2020 tại Phòng CC3 tỉnh Lâm Đồng để thực hiện lại việc quyền đăng ký khác và không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng cHên nhượng quyền sử dụng

đất. Diện tích đất nêu trên hiện nay bà T, ông H, ông H (là vợ và con của T) đang trực tiếp quản lý sử dụng.

Tòa án tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng Phòng CC3 tỉnh Lâm Đồng, ông Đặng Mạnh T, bà Lê Thị Thanh T, ông Trần Lê H, ông Trần Lê H vắng mặt nên không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị P giữ nguyên yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng cHủy nhượng quyền sử dụng giữa ông Trần Phi T và bà Lê Thị P, ông Đặng Mạnh T vào ngày 30/7/2020 tại Phòng CC3 tỉnh Lâm Đồng; không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả việc vô hiệu hợp đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Hện Đ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc T theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử, cụ thể:

-Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã T thủ đúng trình tự phiên tòa sơ thẩm theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; đương sự có mặt tại phiên tòa đã chấp hành đúng nội quy phiên tòa theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng cHủy nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Phi T và bà Lê Thị P, ông Đặng Mạnh T vào ngày 30/7/2020 tại Phòng CC3 tỉnh Lâm Đồng: tuyên bố hợp đồng cHủy nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Phi T và bà Lê Thị P, ông Đặng Mạnh T vào ngày 30/7/2020 tại Phòng CC3 tỉnh Lâm Đồng là hợp đồng vô hiệu. Đối với hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng, do các bên không có yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: xuất phát từ việc giữa ông Trần Phi T với bà Lê Thị P, ông Đặng Mạnh T có ký hợp đồng cHủy nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 30/7/2020 tại Phòng CC3 tỉnh Lâm Đồng đối với diện tích đất thuộc thửa 608 tờ bản đồ số 39 xã PH; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L549500 do UBND Hện Đ cấp ngày 18/11/1998. Việc cHủy nhượng giữa các bên chưa thực hiện được thì ngày 07/3/2021, ông Trần Phi T chết nên đến ngày 03/6/2021, bà T (là vợ ông Trần Phi T) và ông Trần Lê H và Trần Lê Hàng (là con của ông Trần Phi T) làm văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế tại Ủy ban nhân dân xã PH, Hện Đ; các đồng thừa kế đồng ý thỏa thuận để bà Lê Thị Thanh T được thừa kế di sản của ông Trần Phi T để lại là quyền sử dụng đất thuộc thửa 608 tờ bản đồ số 39 xã PH; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L549500 do UBND Hện Đ cấp ngày 18/11/1998; đến ngày 24/6/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hện Đ đã cập nhật biến động trang IV sang tên diện tích nêu trên

cho bà Lê Thị Thanh T. Nay bà T, ông H, ông H, bà P, ông T vẫn đồng ý tiếp tục việc cHên nhượng diện tích mà lúc còn sống ông T thỏa thuận cHên nhượng cho ông T và bà P nhưng do vướng hợp đồng cHên nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/7/2020 tại Phòng CC3 tỉnh Lâm Đồng giữa ông T với bà P, ông T nên không thể tiến hành thủ tục cHên nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà P và ông T theo diện tích thỏa thuận ngày 30/7/2020 nên bà P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng cHên nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/7/2020 tại Phòng CC3 tỉnh Lâm Đồng giữa ông Trần Phi T và bà Lê Thị P, ông Đặng Mạnh T để thực hiện lại việc quyền đăng ký khác, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng cHên nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, căn cứ vào nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là: “yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”, theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: bị đơn có địa chỉ tại: thị trấn LN, Hện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Căn cứ vào khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Hện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

[1.3] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: bị đơn Văn phòng CC3 tỉnh Lâm Đồng có đơn xin vắng mặt nên cần căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án vắng mặt bị đơn theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung tranh chấp và yêu cầu của đương sự:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Toà án xét thấy: căn cứ vào chứng cứ là “hợp đồng cHên nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/7/2020” và lời khai của nguyên đơn Lê Thị P và lời khai thừa nhận của bị đơn Phòng CC3 tỉnh Lâm Đồng; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: ông Đặng Mạnh T, bà Lê Thị Thanh T, ông Trần Lê H, ông Trần Lê H trong quá trình thu thập chứng cứ cũng như tại phiên toà, thì ngày 30/7/2020 giữa ông Trần Phi T và bà Lê Thị P và ông Đặng Mạnh T có ký hợp đồng cHên nhượng quyền sử dụng đất với nội dung ông Trần Phi T đồng ý cHên nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị P và ông Đặng Mạnh T, diện tích cụ thể thỏa thuận theo hợp đồng viết tay ngày 14/4/2020 giữa ông T với bà P: cHên nhượng cho bà Lê Thị P diện tích đất là 6x55m (tổng cộng 330m²), trong đó có 100m² đất ở với giá 400.000.000đồng, bà P đã giao đủ tiền cho ông T và theo hợp đồng viết tay ngày 14/4/2020 giữa ông T với ông T: cHên nhượng cho ông Đặng Mạnh T diện tích đất là 5x55m (tổng cộng 275m²), trong đó có 100m² đất ở đất ở với giá 380.000.000đồng, ông T đã giao cho ông T 350.000.000đồng, còn nợ lại 30.000.000đồng hẹn khi nào xong sổ đỏ sẽ giao hết. Đất thuộc thửa 608 tờ bản đồ số 39 xã PH; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L549500 do UBND Hện Đ cấp ngày 18/11/1998; khi ký hợp đồng cHên nhượng bà Lê Thị P và ông Đặng Mạnh T thỏa thuận đứng đồng sử dụng đất với ông Trần Phi T. Phần diện tích và vị trí đất cHên nhượng do các bên thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Đã có đủ cơ sở kết luận việc ông Trần Phi T và bà Lê Thị P và ông Đặng Mạnh T có xác lập hợp đồng cHên nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số thửa 608 tờ bản đồ số 39 xã PH là có thật; về quyền và nghĩa vụ của các bên được ghi

rõ trong hợp đồng. Xét về hình thức của hợp đồng đã được các bên lập thành văn bản là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai 2013. Xét về nội dung của hợp đồng: bên A (ông Trần Phi T) đồng ý cHên nhượng cho bên B (bà Lê Thị P và ông Đặng Mạnh) một phần diện tích thuộc thửa đất 608 tờ bản đồ 39 xã PH để bên B đứng đồng sử dụng với bên A; Phần diện tích và vị trí đất cHên nhượng do các bên thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Sau khi hoàn tất thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền, thửa đất nêu trên thuộc quyền quản lý, sử dụng và định đoạt chung của ông Trần Phi T, ông Đặng Mạnh T và bà Lê Thị P và trong hợp đồng viết tay ngày 14/4/2020 thể hiện ông Trần Phi T cHên nhượng quyền sử dụng đất cho bà P và ông T như sau: diện tích cHên nhượng cho bà Lê Thị P diện tích đất là 6x55m (tổng cộng 330m²), trong đó có 100m² đất ở; cHên nhượng cho ông Đặng Mạnh T diện tích đất là 5x55m (tổng cộng 275m²), trong đó có 100m² đất ở. Theo quy định khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai năm 2013 quy định: “1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền cHên nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận...”. Căn cứ vào quy định nêu trên, đối chiếu với trường hợp trên thì ông Trần Phi T được quyền cHên nhượng sử dụng đất khi đứng tên quyền sử dụng thửa 608 tờ bản đồ số 39 xã PH, Đ; tuy nhiên nội dung của hợp đồng cHên nhượng thể hiện bà Lê Thị P và ông Đặng Mạnh T thỏa thuận đứng đồng sử dụng đất với ông Trần Phi T và phần diện tích và vị trí đất cHên nhượng do các bên thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật; theo quy định Điều 79 Nghị định 43 ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai quy định: trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì người sử dụng đất đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất. Theo nội dung hợp đồng cHên nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2020 diện tích đất cHên nhượng giữa ông T cho bà P và ông T chưa thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất, không có thửa đất cụ thể mà đã tiến hành lập hợp đồng cHên nhượng và vị trí đất cũng không xác định trong hợp đồng; do đó, hợp đồng cHên nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2020 giữa ông T với bà P và ông T tại Phòng CC3 tỉnh Lâm Đồng là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự 2015.

[2.2] Do hợp đồng cHên nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/7/2020 giữa ông Trần Phi T với bà Lê Thị P và ông Đặng Mạnh T tại Phòng CC3 tỉnh Lâm Đồng là hợp đồng vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, Toà án buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, trường hợp này, nguyên đơn bà Lê Thị P, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: ông Đặng Mạnh T, bà Lê Thị Thanh T, ông Trần Lê H, ông Trần Lê H cùng thừa nhận do hợp đồng ký ngày 30/7/2020 chưa thực hiện được thì ngày 07/3/2021, ông Trần Phi T chết nên đến ngày 03/6/2021 bà Lê Thị Thanh T (là vợ ông Trần Phi T) và ông Trần Lê H và Trần Lê Hàng (là con của ông Trần Phi T) làm văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế tại Ủy ban nhân dân xã

PH, Hện Đ; các đồng thừa kế đồng ý thỏa thuận để bà Lê Thị Thanh T được thừa kế di sản của ông Trần Phi T để lại là quyền sử dụng đất thuộc thửa 608 tờ bản đồ số 39 xã PH. Đến ngày 24/6/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hện Đ đã cập nhật biến động trang IV sang tên diện tích nêu trên cho bà Lê Thị Thanh T và diện tích đất này ông T chưa giao cho bà P và ông T và hiện nay bà T, ông H, ông H vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất và bà P, ông T không yêu cầu bà T, ông H, ông H phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền đã giao cho T nên không buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận khi giải quyết vô hiệu hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất; ngoài ra nguyên đơn bà Lê Thị P, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: ông Đặng Mạnh T, bà Lê Thị Thanh T, ông Trần Lê H, ông Trần Lê H đều không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất mặc dù quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã giải thích và hỏi ý kiến của các đương sự về việc có yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề bồi thường thiệt hại trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu hay không thì các bên đương sự không ai có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm: căn cứ vào Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 buộc đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Do chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000đồng.

Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn bà Lê Thị P.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 92; các Điều 147, 203, 220, 227, 228, 235, 264, 266, 267 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 123, Điều 131 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 167, Điều 168 của Luật đất đai 2013;

Căn cứ Điều 79 Nghị định 43 của Chính phủ ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án kèm theo Nghị quyết.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị P về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu: yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/7/2020 giữa ông Trần Phi T với bà Lê Thị P và ông Đặng Mạnh T đối với diện tích đất thuộc thửa 608 tờ bản đồ số 39 xã PH, Hện Đ, tỉnh Lâm Đồng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 549500 do UBND Hện Đ cấp ngày 18/11/1998;

Tuyên bố hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/7/2020 giữa Trần Phi T với bà Lê Thị P và ông Đặng Mạnh T tại Phòng CC3 tỉnh Lâm Đồng đối với diện tích đất thuộc thửa 608 tờ bản đồ số 39 xã PH, Hện Đ, tỉnh Lâm Đồng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L549500 do UBND Hện Đ cấp ngày 18/11/1998 là hợp đồng vô hiệu.

2. Về án phí: Buộc Phòng CC3 tỉnh Lâm Đồng phải chịu 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả cho bà Lê Thị P 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007975 ngày 14/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Hện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3. Quyền kháng cáo: đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (24/8/2022); đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm

Trường hợp bản án 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, 7a 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

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

Ya THên Đình Thị Phúc

Lê Thị Thanh Vũ

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN
TÒA**

Lê Thị Thanh Vũ

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- VKS nhân dân Hện Đ;
- Chi cục THADS Hện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Thanh Vũ

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Ya THên Đinh Thị Phúc

Lê Thị Thanh Vũ