

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LONG KHÁNH
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 02/2023/DS-ST

Ngày: 16/3/2023

*V/v: “Đòi lại tài sản là QSD đất;
tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng
QSD đất vô hiệu và yêu cầu chấm
dứt hành vi cản trở quyền sử dụng
đất trái pháp luật”.*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG KHÁNH – TỈNH ĐỒNG NAI**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Vân Khánh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Quốc Thân.

Bà Nguyễn Thị Bích Thủy

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Phi Hải - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 16/3/2023, tại Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 132/2020/TLST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2020, về việc “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất trái pháp luật” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 121/2022/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2022, Thông báo mở lại phiên tòa số 21/TB ngày 20/02/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 05/2020/QĐST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1962 và bà Trần Thị Trúc L, sinh năm 1966. Địa chỉ: Số I, đường H, khu phố E, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: luật sư Thiêm Diên T, đoàn luật sư tỉnh Đ.

- Bị đơn: Ông Huỳnh Trung D, sinh năm 1972 và bà Huỳnh Thị Phương T1, sinh năm 1971. Cùng địa chỉ: Ấp H, xã H, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Huy H, sinh năm 1985, cư trú tại: Số D, đường N, khu phố D, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1960, cư trú tại: Tổ A, khu phố B, phường P, thành L1, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền bà N: Anh Trần Đức T2, sinh năm 1986. Địa chỉ: 25/80/4 B, phường A, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :

1/ Bà Lương Kim D1, sinh năm 1975. Địa chỉ: tổ A, khu phố B, phường P, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D1: ông Nguyễn Huy H, sinh năm 1985. Địa chỉ: 4 N, khu phố D, phường Q, TP ., tỉnh Đồng Nai.

2/ Ông Ngô Quang V, sinh năm 1967. Địa chỉ: 332/50/16 P, phường A, quận B, tp . Hồ Chí Minh.

3/ Bà Võ Thị Thanh T3, sinh năm 1971 và ông Nguyễn Thế C, sinh năm 1972. Địa chỉ: A T, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

4/ Văn phòng C3. Địa chỉ 46, đường N, khu phố C, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lương Văn C1, chức vụ: Trưởng Văn phòng.

* Người làm chứng: Ông Phạm Văn D2, sinh năm 1974, địa chỉ: Ấp R, xã B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

(ông S, ông H, ông T, ông T2 có mặt; bà L, ông V, bà T3, ông C, Văn phòng C3 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, ông D2 vắng mặt không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, các lời khai, các tài liệu có tại hồ sơ cũng như tại phiên tòa, đồng nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S và bà Trần Thị Trúc L trình bày:

Ngày 16/12/2011 nguyên đơn cùng bị đơn có viết giấy tay thỏa thuận sang nhượng 70m chiều ngang mặt tiền đất đường N, p.X, tp . thuộc các thửa đất: số 8, 16, 17, 25 và 01 phần các thửa: 3 (3b diện tích 164,7m²), thửa 6 (6b diện tích 183m²), 7 (7b diện tích 539,3m²) và 15 (15a diện tích 1.894,6m²), tờ bản đồ 18 bản đồ địa chính phường X của nguyên đơn với giá tiền 82.000.000 đ/1m không phân biệt đất nông nghiệp hay thổ cư, chiều dài hết thửa đất. Tổng giá trị của hợp đồng chuyển nhượng là 5.740.000.000 đồng.

Ngày 12/01/2012 hai bên đã ký hợp đồng CN đối với các thửa 8, 16, 17, 25 được UBND phường X chứng thực. Đối với các thửa chuyển nhượng 1 phần hai bên thỏa thuận sau khi nguyên đơn tách thửa sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

Do thủ tục tách thửa khó khăn nên nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận lại với nội dung: Nguyên đơn sẽ cho bị đơn mượn 01 phần thửa đất số 3 (3a) và 01 phần thửa đất số 15 (15b) dưới hình thức chuyển quyền trọn thửa số 3 và số 15, sau khi nguyên đơn tách được thửa số 6 và số 7 cho bị đơn thì bị đơn phải trả lại thửa 3a và 15b cho nguyên đơn. Thỏa thuận này được thể hiện bằng văn bản ngày 29/02/2012. Từ thỏa thuận này, ngày 01/3/2012 hai bên đã ký hợp đồng CN trọn thửa đất số 3 và 15, tờ bản đồ 18 tại Văn phòng C3 và ông Huỳnh Trung D đã được cập nhật chủ sử dụng đất mới vào giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 26/6/2012 và ngày 07/7/2012. Lý do bà T1 để cho ông D đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vì chồng bà T1, ông Ngô Quang V thường xuyên vắng nhà, ông D là em ruột bà T1 và chưa kết hôn.

Do việc tách thửa đất số 6 và 7 lâu nên bà T1 đã khởi kiện nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 16/12/2011 và thỏa thuận ngày 29/02/2012 vô hiệu một phần đối với việc chuyển nhượng thửa đất 6b và 7b. Tại bản án số 03/2017/DSST ngày 27/3/2017 Tòa án đã chấp nhận yêu cầu của bà T1 và buộc nguyên đơn bồi thường số tiền 4.004.996.018 đồng. Nguyên đơn đã thực hiện việc bồi thường số tiền trên cho bà T1 nhưng đến nay bị đơn vẫn chưa trả lại phần đất nguyên đơn đã cho mượn là thửa 3a và 15b mà ông D đã chuyển nhượng toàn bộ thửa 15 cho bà Nguyễn Thị Kim N.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu một phần 02 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất do Văn phòng C3 công chứng số 131 quyển số 01/2012/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/3/2012 đối với một phần thửa đất số 03 (3a), diện tích đất 188,2m² và hợp đồng công chứng số 130, quyển số 01/2012/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/3/2012 đối với một phần thửa đất số 15 (15b), diện tích đất 1.851m², cùng tờ bản đồ số 18 bản đồ địa chính phường X, vì đây là hai hợp đồng giả tạo. Buộc bị đơn có nghĩa vụ liên đới làm thủ tục tách thửa, trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 188,2m² là một phần thửa đất số 03 (3a), tờ bản đồ số 18 và diện tích đất 1.851m² một phần thửa đất số 15 (15b), tờ bản đồ số 18 đều tọa lạc tại khu phố B, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Đối với yêu cầu độc lập của bà N đòi lại một phần thửa đất số 15 (15b), tích đất 1.851m², tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại khu phố B, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai nguyên đơn không đồng ý. Bởi lẽ bà N là người khi đi mua đất nếu khách quan thì phải đi xem xét đất thực tế khi mua, đo đạc cắm mốc ranh giới nhận đất, nhận tài sản trên đất. Đất nguyên đơn để làm bãi đậu xe cơ giới, xe cuốc, xe ben, ủi, lu trên đất và có người trông coi buôn bán vật liệu trên thửa đất và giao dịch mua bán hàng ngày. Đồng thời, căn cứ vào các tài liệu chứng minh ông D, bà N có mối quan hệ làm ăn chung với nhau đó là Công ty TNHH T4, hoạt động theo giấy kinh doanh số 3600645069 do Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Đ cấp ngày 25/7/2003 và hoạt động liên tục cho đến nay tại địa chỉ số A, Quốc lộ A A, phường P, thành phố L, trong đó người đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị Kim N, Giám đốc là ông Huỳnh Trung D. Do đó, giữa bà T1, ông D cùng với bà N có sự bàn bạc để tẩu tán tài sản của nguyên đơn nên nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà N.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: thống nhất lời trình bày của nguyên đơn.

Theo bản tự khai, các lời khai, biên bản đối chất, các tài liệu có tại hồ sơ cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Huỳnh Trung D do ông Nguyễn Huy H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Do ông S và bà L gian dối (đất đã bán cho người khác, đã thế chấp cho ngân hàng nhưng ông bà vẫn bán cho ông D) nên ông D trao đổi với ông S và bà L đến ngày 15/4/2012 phải lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng ra để làm các thủ tục tách thửa để chuyển nhượng cho ông D. Tuy nhiên đến ngày 14/4/2012 ông S và bà L không thực hiện. Sau khi ông S và bà L không lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng về nên ông D trao đổi với ông S và bà L bán toàn bộ thửa đất số 3, 15 tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại phường Xuân Hòa, thị xã L (nay là thành phố L), tỉnh Đồng Nai, ông S và bà L đã đồng ý bán toàn bộ thửa đất số 3 và thửa số 15 cho ông D. Đây là ông D có nhu cầu mua, vợ chồng ông S có nhu cầu bán, nên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau vào ngày 01/3/2012 tại Văn phòng C3 đối với thửa đất số 15, diện tích 3.415,1m², giá 470.000.000 đồng và thửa đất số 03, diện tích 353,2m² với giá 50.000.000 đồng, cùng thuộc tờ bản đồ số 18 tại đường N, khu phố B, phường X, thị xã L (nay là thành phố L), tỉnh Đồng Nai.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 18, ông D đã chuyển nhượng thửa đất nói trên cho bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1960, ngụ tại tổ A, K, P.P, thị xã L (nay là thành phố L), tỉnh Đồng Nai. Hiện bà N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 15, tờ bản đồ số 18, diện tích 3.415,1m².

Trước đây khi ông S, bà L khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu 01 phần hai hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết và yêu cầu ông D trả lại một phần đất thuộc thửa số 15 (15b tờ bản đồ số 18, diện tích 1.851m²) và một phần thửa đất số 3 (3a, tờ bản đồ số 18, diện tích 188,2m²), thì ông D không đồng ý vì ông đã được cấp Giấy CNQSDĐ và đã chuyển nhượng cho người khác theo đúng quy định về pháp luật đất đai. Tuy nhiên tại phiên tòa ông đồng ý với yêu cầu trên của ông S, bà L.

Bà Huỳnh Thị Phương T1 do ông Nguyễn Huy H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào năm 2011 bà T1 và ông D có góp vốn để cùng mua đất của ông S và bà L, tổng cộng gồm 8 thửa đất gồm: thửa 16,17,25, một phần thửa 15 một phần các thửa 3, 6,7,8 thuộc tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại phường X, thị xã L (nay là thành phố L), tỉnh Đồng Nai. Sau khi đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng các thửa đất nói trên thì ông S và bà L chỉ chuyển nhượng được cho ông D 4 thửa gồm thửa đất số 8,16,17,25 tờ bản đồ số 18. Đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 18 ông S và bà L đã thế chấp trước đó cho Ngân hàng Thương mại cổ phần C4, một phần thửa số đất số 6, tờ bản đồ số 18 đã chuyển nhượng cho ông Đoàn Anh Q, bà Lê Thị S1 vào ngày 17/10/2011.

Do ông S và bà L gian dối (đất đã bán cho người khác, đã thế chấp cho ngân hàng nhưng ông bà vẫn bán cho bà T1 và ông D) nên bà T1 trao đổi với ông S và bà L đến ngày 15/4/2012 phải rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng ra để làm các thủ tục tách thửa để chuyển nhượng cho ông D. Tuy nhiên đến ngày 14/4/2012 ông S và bà L không thực hiện. Do vậy đến ngày 29/02/2012 bà T1 có thỏa thuận với ông S, bà L với nội dung " *Tạm thời bên ông S sẽ làm thủ tục để cho ông Huỳnh Trung D đứng tên trọn thửa 15 và thửa số 3 thuộc tờ bản đồ số 18. Sau khi bên ông S và bà L tách được 02 thửa số 06,07 cho bên Ông D, thì bên ông D có trách nhiệm trả lại cho ông S và bà L một phần thửa số 3 và 15, cụ thể thửa 15b, diện tích 1.851m² và thửa 3a, diện tích 188,2m²*". Sau khi ông S và bà L không rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng về nên bà T1 có nghe ông D nói với bà T1 là " Ông S và bà L đồng ý bán toàn bộ thửa đất số 3, 15 tờ bản đồ số 18 cho ông D", giá cả như thế nào thì do ông D và ông S và bà L tự thỏa thuận. Sau đó 02 bên làm các thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 01/03/2012 đến ngày 27/6/2012 ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 3, tờ bản đồ số 18, diện tích 353,2m² và ngày 07/07/2012 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 15 tờ bản đồ số 18, diện tích 3.415,1m².

Sau khi bà T1 và ông D góp vốn mua đất của ông S và bà L ông D đứng tên 04 thửa đất số 8,16,17,25 tờ bản đồ số 18, thì ông D đã trả tiền cho bà T1, đối với phần bà T1 góp vốn để mua đối với 04 thửa đất này. Nên ông D có toàn quyền quyết định đối với những thửa đất trên. Đối với thửa đất số 3, 15 tờ bản đồ số 18 thì giữa ông S và bà L thỏa thuận mua bán riêng với ông D, giá cả như thế nào bà T1 không nắm rõ.

Hiện nay ông D đã chuyển nhượng thửa đất số 15, tờ bản đồ 18 cho bà Nguyễn Thị Kim N và bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.415,1m².

Nay ông S, bà L khởi kiện yêu cầu ông D và bà T1 trả lại một phần đất thuộc thửa số 15 (15b tờ bản đồ số 18, diện tích 1.851m²) và một phần thửa đất số 3 (3a, tờ bản đồ số 18, diện tích 188,2m²), bà T1 nhận thấy rằng việc mua bán đất giữa ông D, ông S và bà L đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, bên ông S bán thì ông D mua, nên bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Đối với biên bản thỏa thuận ghi ngày 29/2/2012 giữa ông S và bà L và bà Huỳnh Thị Phương T1, do ông S và bà L không thực hiện đúng như cam kết nên bà T1 có thỏa thuận như trên, nhưng sau đó giữa ông D, ông S và bà L đã thống nhất việc mua bán đất thửa số 3, 15 tờ bản đồ số 18. Do ông D, ông S, và bà L có sự thỏa thuận riêng về việc mua bán nên tôi đề nghị Tòa án xem xét văn bản thỏa thuận ngày 29/2/2012 vô hiệu. Vì văn bản thỏa thuận này ông D không tham gia thỏa thuận.

Tại phiên tòa bà T1 đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Kim D1 do ông Nguyễn Huy H đại diện trình bày:

Hai thửa đất số 3 và số 15, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại đường N, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai do anh D nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông S từ trước khi kết

hôn. Nay ông S, bà L khởi kiện, bà thống nhất như lời trình bày của ông D về việc không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại các bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Quang V trình bày:

Trước đây, ông và vợ ông là bà T1 có dự tính mua đất của ông S, bà L và có thỏa thuận bằng giấy tay vào ngày 29/02/2012, nhưng sau đó bà T1 không mua đất của ông S, bà L.

Ông được biết ông S, bà L đã bán 02 thửa đất số 3 và số 15, tờ bản đồ số 18 cho ông Huỳnh Trung D. Việc mua bán trên ông không chứng kiến, không liên quan gì, ông thống nhất với lời trình bày của bà T1.

Theo bản tự khai, các lời khai, biên bản đối chất, các tài liệu có tại hồ sơ cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn thị Kim N1 do anh Trần Đức T2 đại diện trình bày:

Bà N1 là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Trung D đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 18, diện tích 3.415m² phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng C3. Sau khi nhận chuyển nhượng bà N1 tiến hành kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/9/2017.

Từ khi mua đất của ông D thì bà N1 chỉ quản lý, sử dụng được một phần thửa đất cho đến nay, phần còn lại của thửa đất bà N1 không được quản lý, sử dụng vì bị ông Nguyễn Thanh S có hành vi chiếm dụng, cản trở quyền sử dụng đất của bà trái pháp luật. Ông S còn ngang nhiên ngăn cản bà xây dựng tường rào xung quanh để bảo vệ đất của mình.

Việc bà N1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên của ông D là hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật và hiện nay bà N1 đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông S lại có hành vi cố tình cản trở quyền sử dụng một phần thửa đất số 15, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.851 m², tọa lạc tại phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai với lý do có tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Huỳnh Trung D. Bà N1 không đồng ý với nội dung khởi kiện của ông S. Hành vi cản trở của ông S đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và ích hợp pháp của bà N1 đối với thửa đất trên.

Nay bà N1 có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án Nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai giải quyết buộc ông Nguyễn Thanh S phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất trái pháp luật và trả lại cho bà N1 một phần thửa đất số 15, tờ bản đồ số 18 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 478905 do Ủy ban nhân dân thành phố L cập nhật tên người sử dụng đất là bà N1 vào ngày 26/9/2017.

Tại phiên tòa, bà N1 có đơn rút yêu cầu độc lập nói trên và đồng ý trả lại 01 phần thửa đất số 15 (15b) cho nguyên đơn.

*Tại các bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Võ Thị Thanh T3** và ông **Nguyễn Thế C2** trình bày:*

Vợ chồng ông bà có hoán đổi (bù trừ bằng tiền) với ông **S**, bà **L** một phần thửa đất số 03 (thửa 3a), tờ bản đồ số 18 với diện tích khoảng 188m² bằng việc cho vợ chồng nguyên đơn mua lại một phần thửa 6b của ông bà. Thỏa thuận này có mặt của **T1** tại **Công an thị xã L** (nay là **thành phố L**). Ông bà đã hoàn tất thủ tục tách phần đất của ông bà cho vợ chồng ông **S**. Riêng phần đất ông bà hoán đổi (một phần thửa 3a) ông **S** chưa làm thủ tục tách thửa. Từ khi hoán đổi ông bà đã làm kho bãi đậu xe. Ông bà đề nghị không tham gia tố tụng và sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác nếu quyền lợi của ông bà bị ảnh hưởng.

*Tại tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Văn phòng C3** do ông **Lương Văn C1** đại diện trình bày:*

Ngày 16/11/2020, **Văn phòng C3**, do ông **Lương Văn C1**, trưởng Văn phòng làm đại diện, có bản tường cho rằng **Văn phòng C3** không đồng ý yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2012 đã ký giữa ông **Nguyễn Thanh S**, bà **Trần Thị Trúc L** và ông **Huỳnh Trung D** vô hiệu, lý do: việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định pháp luật về tư cách chủ thể lập hợp đồng, về hình thức lập hợp đồng, về nội dung của hợp đồng, đồng thời **Văn phòng C3** có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Toàn bộ tài liệu, chứng cứ của đương sự giao nộp và của Tòa án thu thập trong hồ sơ vụ án đã được công khai đúng theo quy định pháp luật.

** Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông **S**, bà **L** trình bày:*

Tại phiên tòa, ông **D**, bà **T1**, bà **N1** đồng ý hủy 01 phần hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 3a và 15b, đồng ý trả lại hai thửa đất 3a và 15b cho ông **S**, bà **L**. Xét sự tự nguyện này của các đương sự hoàn toàn hợp pháp, hợp với lẽ công bằng, đề nghị Tòa án ghi nhận.

** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và quan điểm giải quyết vụ án như sau: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Tuy nhiên có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.*

Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu một phần 02 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 01/3/2012 đối với một phần thửa đất số 03 (3a), diện tích đất 188,2m² và một phần thửa đất số 15 (15b), diện tích đất 1.851m², tờ bản đồ số 18 bản đồ địa chính **phường X**, vì đây là hai hợp đồng giả tạo. Buộc bị đơn có nghĩa vụ liên đới làm thủ tục tách thửa, trả lại cho nguyên đơn thửa đất 3a và thửa 15b. Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của ông **D**, bà **T1** và bà **N1** đồng ý với toàn bộ yêu cầu trên, nên đề nghị ghi nhận

sự thỏa thuận này, buộc bị đơn và bà N1 trả lại cho nguyên đơn 01 phần thửa đất số 3 và 01 phần thửa đất số 15. Tuyên hủy 01 phần hai hợp đồng chuyển nhượng trên.

Đối với yêu cầu độc lập của bà N1 đòi lại một phần thửa đất số 15 (15b), tích đất 1.851m², tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại khu phố B, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai. Tại phiên tòa bà N1 có đơn rút yêu cầu trên, việc rút yêu cầu là hoàn toàn tự nguyện nên đề nghị đình chỉ yêu cầu độc lập của bà N1.

Về án phí và chi phí tố tụng: các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: nguyên đơn khởi kiện bị đơn đòi lại quyền sử dụng thửa đất số 3a có diện tích 188,2m² và thửa 15b có diện tích 1.851m² thuộc tờ bản đồ 18 bản đồ địa chính phường X, thành phố L, đồng thời yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim N có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án buộc nguyên đơn trả lại diện tích thửa đất số 15, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.851 m², tọa lạc tại phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai nên xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất trái pháp luật*”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai theo khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng:

Bà Trần Thị Trúc L, ông Ngô Quang V, bà Võ Thị Thanh T3, ông Nguyễn Thế C, Văn phòng C3 do ông Lương Văn C1 - Trưởng văn phòng có đơn xin vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng nên căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận và tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Ông Huỳnh Trung D, bà Huỳnh Thị Phương T1, bà Lương Kim D1 có văn bản ủy quyền cho ông Nguyễn Huy H đại diện; bà Nguyễn Thị Kim N có văn bản ủy quyền cho anh Trần Đức T2 đại diện. Việc ủy quyền của các bên là tự nguyện và hợp pháp nên được chấp nhận.

Ngày 22/10/2021 nguyên đơn có đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện, trong đó giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện trước đây và bổ sung mới hai yêu cầu khởi kiện là yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn với bà N và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông D, bà N. Do nguyên đơn bổ sung hai yêu cầu khởi kiện trên sau khi Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nên Tòa án không thụ lý bổ sung theo quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự và hướng dẫn Tại tại mục 7, Phần IV Công văn số

01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ của Tòa án.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất do Văn phòng C3 công chứng số 131 quyền số 01/2012/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/3/2012 đối với một phần thửa đất số 03 (3a), diện tích đất 188,2m² và hợp đồng công chứng số 130, quyền số 01/2012/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/3/2012 đối với một phần thửa đất số 15 (15b), diện tích đất 1.851m², cùng tờ bản đồ số 18 bản đồ địa chính phường X, vì đây là hai hợp đồng giả tạo.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông D, bà T1 và đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D1 - anh Nguyễn Huy H: đồng ý tuyên vô hiệu một phần hai hợp đồng chuyển nhượng trên đối với một phần thửa đất số 3 (thửa 3a) và một phần thửa đất số 15 (thửa 15b) theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Nguyễn Thị Kim N – anh Trần Đức T2: đồng ý tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng trên đối với một phần thửa đất số 15 (thửa 15b) theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ căn cứ trên, cần ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 03 (3a), diện tích đất 188,2m² (do Văn phòng C3 công chứng số 131 quyền số 01/2012/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/3/2012) và một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với một phần thửa đất số 15 (15b), diện tích đất 1.851m² (hợp đồng công chứng số 130, quyền số 01/2012/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/3/2012) cùng tờ bản đồ số 18 bản đồ địa chính phường X.

Do không ai yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nên không xem xét.

[3.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn có nghĩa vụ liên đới làm thủ tục tách thửa, trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 188,2m² là một phần thửa đất số 03 (3a), tờ bản đồ số 18 và diện tích đất 1.851m² một phần thửa đất số 15 (15b), tờ bản đồ số 18 đều tọa lạc tại khu phố B, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai nhận thấy:

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông D, bà T1 và đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D1 - anh Nguyễn Huy H: đồng ý trả lại cho ông S, bà L một phần thửa đất số 3 (thửa 3a) và một phần thửa đất số 15 (thửa 15b) theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Nguyễn Thị Kim N – anh Trần Đức T2: đồng ý trả lại cho ông S, bà L một phần thửa đất số 15 (thửa 15b) theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các bên xác định hiện nay ông S, bà L vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa 3a và 15b nên không cần buộc ông D, bà T1 và bà N trả lại mà ông S, bà L, ông D, bà N chỉ cần thực hiện thủ tục tách thửa theo quy định pháp luật.

[3.3] Tại phiên tòa bà N có đơn rút yêu cầu độc lập về việc buộc ông Nguyễn Thanh S phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất trái pháp luật và trả lại cho bà N một phần thửa đất số 15, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.851 m², tọa lạc tại phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai nên đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu trên.

[4] Về phần chi phí tố tụng: ông S, bà L đã nộp các khoản sau: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 15.300.608 đồng, chi phí thẩm định giá tài sản: 75.473.000 đồng. Tổng cộng 90.773.608 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và tại phiên tòa ông D, bà T1 cũng tự nguyện chịu nên ông D, bà T1 phải trả lại cho ông S, bà L số tiền 90.773.608 đồng.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là 300.000 đồng.

Hoàn trả cho ông S, bà L số tiền 12.000.000 đồng và 300.000 đồng tạm ứng án phí.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim N số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng.

[7] Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về đường lối giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các điều 26, 35, 39, 217, 218, 266 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;
- Áp dụng các điều 121, 122, 127, 129, 135, 137, 255 Bộ luật Dân sự 2005;
- Áp dụng Nghị quy ết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S, bà Trần Thị Trúc L: tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 03 (3a), diện tích đất 188,2m² (do Văn phòng C3 công chứng số 131 quyền số 01/2012/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 01/3/2012) và một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với một phần thửa đất số 15 (15b), diện tích đất 1.851m² (hợp đồng công chứng số 130, quyền số 01/2012/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 01/3/2012) cùng tờ bản đồ số 18 bản đồ địa chính phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai giữa ông Nguyễn Thanh S, bà Trần Thị Trúc L với ông Huỳnh Trung D.

Ông Nguyễn Thanh S, bà Trần Thị Trúc L, ông Huỳnh Trung D, bà Nguyễn Thị Kim N có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa, đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần diện tích bị vô hiệu theo quy định pháp luật.

2. Đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim N về việc buộc ông Nguyễn Thanh S phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất trái pháp luật và trả lại cho bà N một phần thửa đất số 15, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.851 m², tọa lạc tại phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

3. Chi phí tố tụng: ông D, bà T1 phải trả lại cho ông S, bà L số tiền 90.773.608 đồng.

3. Về án phí: Ông Huỳnh Trung D và bà Huỳnh Thị Phương T1 phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh S, bà Trần Thị Trúc L số tiền 12.000.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 007898 ngày 20/10/2017 và 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 009736 ngày 14/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Khánh.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim N số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 009777 ngày 01/7/2019 của Chi cục Thi hành án thành phố Long Khánh.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông S, bà L nếu ông D, bà T1 chưa thanh toán số tiền trên thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468, nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

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 thỏa 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng nguyên đơn bà L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tính từ ngày nhận tổng đạt hợp lệ bản án theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án tỉnh Đồng Nai
- VKSND TP. Long Khánh;
- Chi cục THADSTP. Long Khánh;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

Phạm Thị Vân Khánh