

Số: **10/2018/QĐDS-ST**

Ngày: 12/6/2018

*V/v Yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
vô hiệu.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐIỆN BIÊN PHỦ, TỈNH ĐIỆN BIÊN

Với thành phần giải quyết việc dân sự:

Chủ tọa phiên họp: Bà **Vũ Thị Tuyền** - Thẩm phán

Thư ký phiên họp: Bà **Quàng Thị Thu** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên tham gia phiên họp: Bà **Bùi Thị Hợi** - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên mở phiên họp sơ thẩm công khai giải quyết việc dân sự thụ lý số: 12/2018/TLST - VDS ngày 19 tháng 4 năm 2018 về việc "*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*" giữa:

*) *Người yêu cầu:* Bà **Bùi Diệu Th** - Sinh năm: 1979; Địa chỉ: Số nhà 75, Bản H, phường N, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

*) *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Văn phòng công chứng X;

Địa chỉ trụ sở: Tổ dân phố 21, phường H, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông **Cao Hồng P** - Công chứng viên.

2. Ông Bùi Duy Kh; Địa chỉ: Số nhà 08, tổ dân phố 18, phường M, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Duy Kh:* Ông **Dương Đức T**- Luật sư thuộc Công ty Luật T; Địa chỉ: Số 09, ngách 6A, ngõ 6, đường Phạm Văn Đ, phường M, quận C, thành phố Hà Nội.

3. Ông Trần Tr; Địa chỉ: Tổ dân phố 7, phường Th, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

Bà Th có mặt tại phiên họp; ông Trần Tr, ông T, ông Ph vắng mặt tại phiên họp.

Những vấn đề cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết: Bà Bùi Diệu Th yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Duy Kh và ông Trần Tr lập ngày 26/12/2016 tại Văn phòng công chứng X, tỉnh Điện Biên có số công chứng 4476/2016, quyền số 01 TP/CC/SCC/HĐGD.

NHẬN ĐỊNH

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ việc dân sự được thẩm tra tại phiên họp và căn cứ vào phần trình bày của bà Bùi Diệu Th tại phiên họp, Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Điện Biên nhận định:

[1] Về tố tụng:

- *Về thẩm quyền:* Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của bà Bùi Diệu Th thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên theo quy định tại khoản 6 Điều 27; điểm a khoản 2 Điều 35; điểm m khoản 2 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về sự vắng mặt của đương sự:* Đối với ông Cao Hồng Ph, ông Trần Tr và ông Dương Đức T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án liên quan đến việc mở phiên họp nhưng ông Ph, ông Tr và ông T vẫn không đến tham gia phiên họp. Xét thấy, sự vắng mặt của những người này không ảnh hưởng đến việc mở phiên họp giải quyết việc dân sự nên Hội đồng xét xử tiến hành mở phiên họp vắng mặt ông Ph, ông Tr, ông T theo quy định tại khoản 3 Điều 367 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung yêu cầu: Xét yêu cầu của bà Bùi Diệu Th về việc yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Duy Kh và ông Trần Tr lập ngày 26/12/2016 tại Văn phòng công chứng X, tỉnh Điện Biên (số công chứng 4476/2016, quyền số 01 TP/CC/SCC/HĐGD) là vô hiệu:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, ý kiến của các đương sự trong quá trình giải quyết việc dân sự và ý kiến của bà Th tại phiên họp thể hiện:

Tại đơn yêu cầu, bản tự khai ngày 06/4/2018, bản tự khai ngày 10/5/2018 và tại phiên họp bà Bùi Diệu Th trình bày: Ngày 03/10/2003 bà Bùi Diệu Th và ông Bùi Duy Kh có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 7.000m² (loại đất: 02), tờ bản đồ số: 314 - E - III, thửa số: 99; Địa chỉ thửa đất: Bản khá, thị trấn M, huyện Đ, tỉnh Lai Châu (Nay là Bản Khá, phường N, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên. Hợp đồng này đã được Phòng nông nghiệp địa chính huyện Đ thẩm tra và Ủy ban nhân dân thị trấn M huyện Đ ký xác nhận. Nhưng do điều kiện khách quan nên bà Th chưa đi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Vừa qua bà Th có đi làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết

ông Bùi Duy Kh do sơ suất đã chuyển nhượng cả phần đất mà ông Kh đã chuyển nhượng cho bà Th và 1 số cá nhân khác từ năm 2003 cho ông Trần Tr. Cụ thể ông Kh đã được Nhà nước giao đất trồng rừng tại thửa đất số 01, lô 06, khoảnh 01, tiểu khu 721B1; địa chỉ thửa đất bản Khá phường N, thành phố Đ với diện tích đất còn lại sau khi đã chuyển nhượng cho 04 hộ vào ngày 03/10/2003 là 7000 m², nhưng ngày 26/12/2016 ông Kh do sơ suất đã đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr tự đi làm thủ tục chuyển nhượng, ông Tr đã làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 19.245,7m² thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr. Như vậy, ông Tr đã nhận chuyển nhượng cả phần diện tích đất mà ông Kh đã chuyển nhượng cho bà Th và 03 hộ gia đình khác từ năm 2003. Qua tìm hiểu bà Th được biết ngày 26/12/2016 ông Kh và ông Trần Tr đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa tại Văn phòng công chứng X, tỉnh Điện Biên có số công chứng 4476/2016, quyền số 01 TP/CC/SCC/HĐGD. Bà Th cho biết hiện tại toàn bộ tài liệu, chứng cứ chứng minh thửa đất số: 99, tờ bản đồ số: 314 - E - III có diện tích 7.000m² trùng với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 01, lô 06, khoảnh 01, tiểu khu 721B1, diện tích 19.245,7m²; địa chỉ thửa đất bản Khá phường N, thành phố Đ bà Th chưa có để giao nộp cho Tòa án.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ thể hiện: Ông Tr không đồng ý với yêu cầu trên của bà Th vì việc mua bán chuyển nhượng thửa đất trên giữa ông Trần Tr và ông Kh là hoàn toàn hợp pháp ngay tình không liên quan gì đến bà Bùi Diệu Th. Ông Tr cũng không biết trong diện tích đất 19.245,7m² ông Kh chuyển nhượng cho ông Tr có phần diện tích đất mà ông Kh đã chuyển nhượng cho bà Bùi Diệu Th và 3 hộ gia đình khác vào năm 2003 hay không. Vì ông Trần Tr chỉ mua bán với ông Kh, không mua bán gì với bà Th và trước khi chuyển nhượng thửa đất này cho ông Trần Tr, ông Kh cam đoan toàn bộ thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là của ông Khương. Việc giao kết hợp đồng trên giữa ông Tr và ông Kh tại Văn phòng công chứng X tỉnh Điện Biên là hoàn toàn tự nguyện không bị ép buộc, trước khi giao kết hợp đồng này ông Kh có chỉ mốc giới ngoài thực địa cho ông Tr (nhưng không lập biên bản bàn giao mốc giới), theo như diện tích đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, với số tiền chuyển nhượng là 50.000.000 đồng (*năm mươi triệu đồng*), ông Tr đã thanh toán số tiền này cho ông Kh bằng tiền mặt từ trước khi ký hợp đồng này và có viết giấy biên nhận giao nhận tiền, cả hai bên cùng ký tên vào năm 2016 (ngày tháng giao nhận tiền ông Tr không nhớ, ông sẽ xuất trình giấy biên nhận giao nhận tiền cho Tòa án sau). Khi thực hiện hợp đồng trên tại Văn phòng công chứng X tỉnh Điện Biên hồ sơ chỉ có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Bùi Duy Kh số CD297448, sổ vào sổ cấp GCN: CH27426 do ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Điện Biên cấp ngày 25/10/2016 mang tên Bùi Duy Kh. Cho đến nay ông Tr đã nộp thuế trước bạ và thuế chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo quy định của pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên của ông Kh, ông Tr đã cải tạo và chuyển nhượng cho 1 số hộ khác, diện tích đất chỉ còn lại khoảng 4.500m², hiện nay ông Tr vẫn đang trồng cây cảnh. Toàn bộ tài liệu, chứng

cứ liên quan đến việc chuyển nhượng đất cho các hộ gia đình khác và giấy tờ chứng minh diện tích đất còn lại của ông Tr, ông Tr sẽ cung cấp cho Tòa án sau. Vì những lý do trên nên ông Tr không nhất trí với yêu cầu của bà Bùi Diệu Th về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu.

Tại Bản tự khai ngày 16/5/2018 của Công ty Luật T do Luật sư Nguyễn Văn T - Giám đốc thể hiện: Ngày 11/8/2003 ông Nguyễn Viết H ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Bùi Duy Kh 35.000 m² đất lâm nghiệp (nay là thửa đất số 99, tờ bản đồ số 314 - E - III, tiểu khu 721B1, khoảnh 01 tại bản Khá phường N, thành phố Đ được chứng thực tại UBND thị trấn M. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với ông H, ngày 03/10/2003 ông Kh chuyển nhượng một phần diện tích 35.000 m² đất lâm nghiệp nêu trên cho 04 người là 28m², mỗi người 7000m² gồm: Bà Bùi Diệu Thu, ông Bùi Văn Th, ông Bùi Văn Th và ông Bùi Văn G. Các hợp đồng này đã được chứng thực tại UBND thị trấn M, phần diện tích còn lại của ông Kh là 7000m². Ngày 25/10/2016 ông Kh được UBND thành phố Điện Biên Phủ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ với diện tích 19.245,7 m². Ngày 26/12/2016 ông Kh có mục đích chuyển nhượng cho ông Trần Tr 7000m² đất còn lại cho ông Tr nhưng không hiểu vì lý do gì khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì Văn phòng công chứng X lại đánh nhầm từ 7.000m² thành 19.245,7 m². Do không đọc kỹ hợp đồng nên ông Kh đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 26/12/2016 diện tích 19.245,7 m² thì phần chuyển nhượng cho ông Tr nằm trùng với diện tích đất mà ông Kh đã chuyển nhượng cho bà Bùi Diệu Th vào năm 2003. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kh và ông Trần Tr lập ngày 26/12/2016 tại Văn phòng công chứng X, tỉnh Điện Biên chưa được thực hiện vì các bên chưa có biên bản bàn giao đất trên thực địa. Ngoài ra cũng không có giấy tờ gì để chứng minh ông Trần Tr đã chuyển tiền để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Kh. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2016 chưa được thực hiện tuy nhiên không hiểu vì lý do gì ông Trần Tr lại tự ý san lấp mặt bằng đối với 19.245,7 m² đất, xâm hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Khương. Vì vậy Công ty Luật T nhất trí yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kh và ông Trần Tr là vô hiệu của bà Th và đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Duy Kh và ông Trần Tr lập ngày 26/12/2016 vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Tại văn bản trả lời ngày 11/6/2018 của Văn phòng công chứng X tỉnh Điện Biên thể hiện: Ngày 26/12/2016 ông Kh và ông Trần Tr đến văn phòng nộp hồ sơ yêu cầu lập và ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất có địa chỉ tại bản khá, phường N, thành phố Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD297448, sổ vào sổ cấp GCN: CH27426 do ủy ban nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên cấp ngày 25/10/2016 mang tên Bùi Duy Kh. Sau khi tiếp nhận và xem xét hồ sơ Văn phòng công chứng X tỉnh Điện Biên thấy Giấy chứng nhận QSDĐ, chứng minh thư nhân dân, sổ hộ khẩu cùng các giấy tờ khác có trong hồ sơ cung cấp cho văn phòng công chứng là có

thật, do các cơ quan có thẩm quyền cấp, không tẩy xóa, không làm giả, thửa đất là có thật và đang bị tồn tại không bị kê biên để đảm bảo thi hành án đủ điều kiện để hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng và công chứng.

Xét thấy: Trong quá trình giải quyết việc dân sự bà Th và người đại diện theo ủy quyền của ông Kh không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh thửa số: 99, tờ bản đồ số: 314 - E - III, có diện tích 7.000m² (loại đất: 02) tại Bản Khá, phường N, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên (*bà Th nhận chuyển nhượng từ ông Kh theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 03/10/2003*) là trùng với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 01, lô 06, khoảnh 01, tiểu khu 721B1 có diện tích đất 19.245,7 m² mà ông Kh đã chuyển nhượng cho ông Tr (*theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2016 tại Văn phòng công chứng X, tỉnh Điện Biên*). Tại phiên họp bà Th cũng không chứng minh được việc Văn phòng công chứng X đánh nhầm từ 7.000m² thành 19.245,7 m² như phần trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông Kh tại bản tự khai ngày 16/5/2018 (BL số: 50). Mặt khác tại biên bản lấy lời khai ngày 15/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ (BL số: 45) ông Tr cũng khẳng định việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2016 giữa ông Tr và ông Kh tại Văn phòng công chứng X tỉnh Điện Biên là hoàn toàn tự nguyện không bị ép buộc.

Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Bùi Diệu Th là vô hiệu theo quy định tại các Điều 121, 122, 131, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005;

[3] **Về lệ phí:** Theo quy định tại khoản 1 Điều 149 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 37 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 các đương sự không phải chịu lệ phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 6 Điều 27; điểm a khoản 2 Điều 35; điểm m khoản 2 Điều 39, khoản 1 Điều 149, Điều 361, 367, 369, 370, 371, 372, khoản 1 Điều 400 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 121, 122, 131, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng khoản 1 Điều 37 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; điểm 1 mục I phần B Danh mục án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận đơn yêu cầu của bà Bùi Diệu Th về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Duy Kh và ông Trần Tr lập ngày 26/12/2016 tại Văn phòng công chứng X, tỉnh Điện Biên (số công chứng 4476/2016, quyển số 01 TP/CC/SCC/HĐGD) là vô hiệu.

2. Về lệ phí: Bà Bùi Diệu Th phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền lệ phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng lệ phí đã nộp theo biên lai số AA/2016/0001797 ngày 19 tháng 4 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên; Bà Th đã nộp đủ tiền lệ phí dân sự sơ thẩm.

3. Quyết định này 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 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”.

4. Đương sự có mặt tại phiên họp có quyền kháng cáo, Viện kiểm sát cùng cấp có quyền kháng nghị quyết định này trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày Tòa án ra quyết định. Đương sự vắng mặt tại phiên họp có quyền kháng cáo quyết định này trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được quyết định hoặc kể từ ngày quyết định được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- VKSNDTPĐBP.
- Người yêu cầu;
- Chi cục THA DS TPĐBP;
- Tòa án ND tỉnh ĐB;
- Lưu hồ sơ;
- Kế toán;
- Lưu VP.

THẨM PHÁN

Vũ Thị Tuyến

