TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TRẢNG BOM** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**
Bản án số: 19A/ 2019/ DS-ST Ngày: 21/ 11/ 2019 V/v: "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẢNG BOM-TỈNH ĐỒNG NAI

- T3nh phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm pH - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Như Quỳnh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đặng Quang Hoạch và Bà Trần Thị Quỳnh.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Đào Duy Mạnh- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Tình- Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 221/2018/TLST-DS ngày 24 tháng 12 năm 2018, về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*",* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2019/QĐST-DS, ngày ngày 08 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 276A/2019/QĐST-DS ngày 29 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn***: Ông Nguyễn Đăng H, sinh năm 1972. Địa chỉ: Tổ 25B, ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- ***Bị đơn***: Ông Ưng Chày P, sinh năm 1969 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1972. Địa chỉ: Tỉnh lộ 762, ấp C, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai. Địa chỉ trụ sở: Số 520 Đường Đồng Khởi, phường Tân Hiệp, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T1-Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Trảng Bom, theo giấy ủy quyền số 6326/STNMT-VP ngày 19/9/2018.

+ Ông Trần Ngọc T2, sinh năm 1987. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

+ Ông Đỗ Thái H1, sinh năm 1983 và bà Nguyễn Thị Kim P1, sinh năm 1990. Cùng trú tại: Ấp C, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

+ Ông Trịnh Duy T3, sinh năm 1960 và bà Đinh Thị H2, sinh năm 1964. Cùng trú tại: 762 ấp C, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

+ Anh Đào Thanh H3, sinh năm 1992 và chị Nguyễn Thị T4, sinh năm 1991. Địa chỉ: Tổ 2 Đường tỉnh lộ 762 ấp Cây Điều, xã Bàu Hàm, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

(Nguyên đơn ông Nguyễn Đăng H có mặt; Anh T2, anh H1, chị P1, ông T3, bà H2, anh H3 và ông T1 xin vắng mặt; còn lại vắng mặt không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Đăng H trình bày: Vào ngày 30/11/2012 ông Ừng Chày P và bà Nguyễn Thị T có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đăng H 01 lô đất có diện tích 900 m^2 (ngang giáp mặt đường nhựa Trị An-Sóc Lu 15 mét, chiều sâu 60 mét), là một phần của thửa đất số **180, tờ bản đồ 01** xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Thửa đất này đã *được* UBND huyện T cũ, tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng vào ngày 17/11/1997 cho ông Ừng Cúng S (cha của ông Ừng Chày P) và ông P đã nhận thừa kế theo văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 18/10/2010. Giá chuyển nhượng là 210.000.000 *đồng*. Ông H đã trả trước cho ông P, bà T một lần *với* số tiền 200.000.000 *đồng* vào ngày 30/11/2012; số tiền còn lại 10.000.000 đồng hai bên thỏa thuận ông H sẽ thanh toán ngay khi *đã* sang tên ông H trong giấy chứng nhận QSD đất. Hợp đồng trên được lập và công chứng vào ngày 14/6/2013 tại văn phòng công chứng D, tỉnh Đồng Nai vào ngày 14/6/2013-Số công chứng 2137, Quyển số 4:TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi có kết quả đo vẽ của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-chi nhánh Trảng Bom ông H có yêu cầu cụ thể như sau: Ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao kết giữa ông H với ông P, bà T được công chứng vào ngày 14/6/2013 tại văn phòng công chứng D. Buộc ông P, bà T phải giao cho ông H diện tích đất **874,6m^2**, được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 1, theo trích lục đo vẽ thửa đất số 1585/2019 ngày 01/4/2019 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-chi nhánh huyện Trảng Bom. Nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật, ngoài ra ông H không còn yêu cầu nào khác.

Ngày 06/9/2018 ông H làm đơn khởi kiện yêu cầu bổ sung xin hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CA 277635 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 27/5/2015 cho ông P, bà T (Ông P, bà T đã chuyển nhượng cho ông Đào Thanh H3 và bà Nguyễn Thị T4 và đã được chỉnh lý trang 4, do văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-chi nhánh Trảng Bom chỉnh lý vào ngày 20/11/2017). Ngày 20/8/2019 ông H làm đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, về việc xin hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng CA 277635 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 27/5/2015, đã được chỉnh lý trang 4 cho ông H3, bà T4.

- Bị đơn, ông Ừng Chày P và bà Nguyễn Thị T: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã giao thông báo thụ lý vụ án và giấy triệu tập cho ông P, bà T, nhưng ông bà không đến làm việc, không có ý kiến trả lời bằng văn bản đối với yêu cầu của nguyên đơn. Trong quá trình giải quyết vụ án ông P, bà T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; đồng thời cũng không có ý kiến và không cung cấp bất cứ tài liệu, chứng cứ gì đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, trong quá trình tố tụng ông Đào Thanh H3 trình bày:

Ông không nhớ rõ nhưng vào khoảng tháng 05/2019 ông và vợ là bà Nguyễn Thị T4 có chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc T2 toàn bộ thửa đất số 122, tờ bản đồ số 3 xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Ông T2 đã nhận đất và được cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất trên, vì vậy hiện tại vợ chồng ông không còn liên quan đến thửa đất trên; Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này và đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng và xin được vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị T4 (là vợ ông Đào Thanh H3) đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bà không đến Tòa án làm việc, vì vậy không có lời khai của bà.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, trong quá trình tố tụng ông Đỗ Thái H1 và bà Nguyễn Thị Kim P1 trình bày:

Ngày 09/8/2018 ông H1, bà P1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn H3 Vũ quyền sử dụng thửa đất số 121, tờ bản đồ số 3 xã B với diện tích 772,2m^2; Giá chuyển nhượng là 40.000.000đ; Hợp đồng được chứng thực tại UBND xã B, huyện T và đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD số CP 131928 ngày 22/8/2018. Trong thửa đất trên có một phần diện tích là 151,2m^2, được giới hạn bởi các điểm (9, 10, 11, 12, 13, 31, 14, 25, 27, 9) theo trích lục đo vẽ thửa đất số 1585/2019 ngày 01/4/2019 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-chi nhánh huyện Trảng Bom nằm trong phần đất mà ông H đang tranh chấp trong vụ án này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, ông H1 và bà P1 có ý kiến như sau: Ông H1 và bà P1 đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 121, tờ bản đồ số 3 của ông Vũ; khi nhận chuyển nhượng thì thấy thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận QSD, đất không nằm trong quay hoạch, ông bà cũng không biết đất này có tranh chấp. Ông bà là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất một cách ngay tình nên quyền lợi của ông bà cần được bảo vệ. Ông bà không có yêu cầu độc lập và xin được vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, trong quá trình tố tụng ông Trịnh Duy T3 và bà Đinh Thị H2 trình bày:

Ngày 21/8/2018 ông T3, bà H2 có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Yên T6 và bà Nguyễn Thị Xuân Tr quyền sử dụng thửa đất số 43, tờ bản đồ số 4 xã B, huyện T với diện tích 2064,8m^2; Đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD

số CB 416814 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 10/9/2015; Giá trị chuyển nhượng là 50.000.000đ; Hợp đồng được công chứng, chứng thực tại văn phòng công chứng B, tỉnh Đồng Nai. Sau khi công chứng thì diện tích đất trên đã được văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-chi nhánh Trảng Bom chỉnh lý trang tư cho ông T3, bà H2 vào ngày 28/8/2018, ông bà đã sử dụng ổn định từ đó đến nay. Trong thửa đất trên có một phần diện tích là 97,9m^2, được giới hạn bởi các điểm (2, 3, 4, 5, 6, 26, 20, 19, 2) theo trích lục đo vẽ thửa đất số 1585/2019 ngày 01/4/2019 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-chi nhánh huyện Trảng Bom nằm trong phần đất mà ông H đang tranh chấp trong vụ án này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, ông T3 và bà H2 có ý kiến như sau: Ông T3 và bà H2 đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 43, tờ bản đồ số 4 xã B của ông Tĩnh, bà Trang; khi nhận chuyển nhượng thì thấy thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận QSD, đất không nằm trong quay hoạch, ông bà cũng không biết đất này có tranh chấp. Ông bà là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất một cách ngay tình nên quyền lợi của ông bà cần được bảo vệ. Ông bà không có yêu cầu độc lập và xin được vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, trong quá trình tố tụng ông Trần Ngọc T2 trình bày:

Ngày 27/5/2019 ông nhận chuyển nhượng của ông Đào Thanh H3 và bà Nguyễn Thị T4 quyền sử dụng thửa đất số 122, tờ bản đồ số 3 xã B, huyện T, với diện tích 1993,7m^2; Giá trị chuyển nhượng là 100.000.000đ; Khi ông nhận chuyển nhượng lô đất trên thì ông H3, bà T4 đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam-chi nhánh KCN Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Ông đã trả tiền cho Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận QSD đất và làm thủ tục công chứng tại phòng công chứng B, huyện T; Ngày 10/6/2019 ông đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận QSD đất số CS 137819; Nay ông có ý kiến là ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H3, bà T4 theo đúng quy định của pháp luật, ông không biết ông P, bà T là ai, khi mua ông cũng không biết một phần diện tích đất trên có tranh chấp, vì ông nhận chuyển nhượng luôn nguyên thửa 122, hiện tại đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đứng tên của ông; ông đề nghị Tòa án giải quyết bảo vệ quyền lợi của bên thứ ba ngay tình như ông. Trong vụ án này ông không có yêu cầu độc lập và xin được vắng mặt.

Đại diện sở tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai trình bày: Ông Ừng Chày P và bà Nguyễn Thị T sử dụng đất tại thửa 122, tờ bản đồ số 3 xã Bàu Hàm, huyện Trảng Bom với diện tích 1993,7m^2 và được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 277635 ngày 27/5/2015. Ngày 27/9/2016 ông P, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Giang Văn T8 và bà Phan Thị Thu H2; Ngày 03/5/2017 ông T8, bà H2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Trần Minh T9; Ngày 17/11/2017 ông T9 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Đào Thanh H3 và bà Nguyễn Thị T4. Tất cả các hợp đồng chuyển nhượng trên đều được công chứng theo quy định của pháp

luật. Căn cứ theo Điều 79 Nghị định số 43/NĐ-CP, văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-chi nhánh Trảng Bom ký cập nhật chỉnh lý trên giấy chứng nhận QSD đất số CA 277635 ngày 27/5/2015 cho bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã T8 thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng.

Về đường lối giải quyết vụ án: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên chuyển nhượng là ông Ừng Chày P, bà Nguyễn Thị T với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đăng H (Hợp đồng đã được công chứng tại văn phòng công chứng D, tỉnh Đồng Nai ngày 14/6/2013-Số công chứng 2137, Quyển số 4:TP/CC-SCC/HĐGD).

Đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

1.1. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ông Nguyễn Đăng H khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Ừng Chày P và bà Nguyễn Thị T, diện tích đất chuyển nhượng 900m^2 tại xã B, huyện T. Vì vậy, đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, theo quy định tại khoản tại khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1.2. Về tư cách đương sự trong vụ án: Ông Ừng Chày P và bà Nguyễn Thị T là người bị ông Nguyễn Đăng H khởi kiện, căn cứ khoản 3 điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự, ông P, bà T là bị đơn. Ông T4, bà H3, ông T2, ông H1, bà P1, ông T3, bà H2 là những người liên quan đến đất tranh chấp; căn cứ khoản 4 điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự, họ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

1.3. Tại phiên tòa người liên quan là ông H3, ông T2, ông H1, bà P1, ông T3, bà H2, ông T có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn ông P, bà T vắng mặt không lý do nhưng Tòa án đã tống đạt hợp lệ cho ông bà, tại phiên tòa ngày 29/10/2019 và phiên tòa hôm nay đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự phiên tòa vẫn được tiến hành.

1.4. Trong quá trình giải quyết vụ án, qua thu thập chứng cứ được biết ông Đào Thanh H3 và bà Nguyễn Thị T4 có thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 122,

tờ bản đồ số 3 xã B, huyện T, với diện tích 1993,7m^2 cho Ngân hàng TMCP C-Chi nhánh KCN B, Đồng Nai để vay số tiền 680.000.000 đồng, nhưng đến ngày 8/7/2019 thì ông T4, bà H3 đã trả hết số nợ trên và tài sản đảm bảo đã được Ngân hàng giải chấp (Theo trả lời số 520/TB-CNBH ngày 02/8/2019-BL:213). Vì vậy, Tòa án không đưa Ngân hàng TMCP C vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2]. Về nội dung vụ án:

2.1. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy:

2.1.1. Xét nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông Nguyễn Đăng H và ông Ừng Chày P, bà Nguyễn Thị T vào ngày 14/6/2013 tại văn phòng công chứng D thì thấy: Thửa đất số 180 tờ bản đồ số 01 xã B có diện tích là 9.200m^2. Tuy nhiên, nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà T và ông H chỉ ghi " *...chuyển nhượng diện tích 900m^2, tại thửa đất số 180, tờ bản đồ 01 xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai..."* mà không thể hiện phần đất chuyển nhượng này nằm ở vị trí nào trong thửa đất số 180 tờ bản đồ số 01 xã B vì khi chuyển nhượng, hai bên chưa làm thủ tục đo đạc để tách phần diện tích đã chuyển nhượng ra. Sự không rõ ràng về vị trí phần đất chuyển nhượng càng thể hiện rõ hơn khi chính nguyên đơn (là bên nhận chuyển nhượng) cũng không xác định được chính xác ranh mốc phần đất đã nhận chuyển nhượng (Diện tích đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 900m^2, nhưng diện tích đất được đo vẽ theo sự chỉ dẫn của nguyên đơn thì chỉ có 874,6m^2). Do vậy, nội dung hợp đồng chuyển nhượng trên là không rõ ràng, vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 698 dẫn tới đối tượng của hợp đồng không thực hiện được. Vì vậy, hợp đồng này bị vô hiệu theo quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 122; Điều 127; Điều 410; Điều 411 Bộ luật dân sự 2005.

2.1.2. Xét đối tượng thực hiện của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông Nguyễn Đăng H và ông Ừng Chày P, bà Nguyễn Thị T vào ngày 14/6/2013 tại văn phòng công chứng D thì thấy: Diện tích đất 874,6m^2 được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 1, theo trích lục đo vẽ thửa đất số 1585/2019 ngày 01/4/2019 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-chi nhánh huyện Trảng Bom (là phần đất mà nguyên đơn chỉ dẫn và cho rằng đây là phần đất đã nhận chuyển nhượng của bị đơn) thuộc một phần các thửa đất số 122, tờ bản đồ số 3; thửa 43, tờ bản đồ số 4 và thửa 121, tờ bản đồ số 3 đều thuộc xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2.1.2.1. Thửa đất số 122 tờ bản đồ số 3 xã B đã được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng vào ngày 27/5/2015 cho ông Ừng Chày P và bà Nguyễn Thị T. Ông Ừng Chày P và bà Nguyễn Thị T đã chuyển nhượng cho ông Giang Văn T8 và bà Phan Thị Thu H2 và ngày 12/10/2016, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-chi nhánh Trảng Bom đã chỉnh lý trang 4, đứng tên ông T8 và bà H2. Ông T8, bà H2 đã chuyển nhượng tiếp cho ông Trần Minh T6 vào ngày 05/7/2017. Ông T6 đã chuyển nhượng tiếp cho ông Đào Thanh H3 và bà Nguyễn Thị T4 vào ngày 20/11/2017 (BL: 28-44). Ngày 27/5/2019, ông H3 bà T4 đã chuyển nhượng tiếp quyền sử dụng thửa đất trên cho ông Trần Ngọc T2 và ông T2 đã được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh

Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng vào ngày 10/6/2019 với diện tích 1993,7m^2;

2.1.2.2. Thửa 43, tờ bản đồ số 4 đã được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 10/9/2015 cho ông Nguyễn Yên T7 và bà Nguyễn Thị Xuân Tr-Ngày 28/8/2018 đã chỉnh lý trang tư cho ông Trịnh Duy T3 và bà Đinh Thị H2 với diện tích 2064,8m^2;

2.1.2.3. Thửa 121, tờ bản đồ số 3 đã được sở Tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận QSD số CP 131928 ngày 22/8/2018 cho ông Đỗ Thái H1 và bà Nguyễn Thị Kim P1 với diện tích 772,2m^2;

2.1.2.4. Qua xem xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 122 tờ bản đồ số 3; Thửa 43, tờ bản đồ số 4 và Thửa 121, tờ bản đồ số 3 xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai (được nêu tại các đoạn 2.1.2.1, 2.1.2.2, 2.1.2.3 nêu trên) thì thấy: Các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên phù hợp với quy định của pháp luật và những người đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất trên là người ngay tình. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông Nguyễn Đăng H và ông Ừng Chày P, bà Nguyễn Thị T vào ngày 14/6/2013 tại văn phòng công chứng D không thể thực hiện được do đối tượng của hợp đồng không còn vì đã chuyển nhượng hợp pháp cho người khác (khoản 5 Điều 422 Bộ luật dân sự 2015).

2.1.3. Trong quá trình làm việc nguyên đơn cho rằng, do tin tưởng bị đơn nên đã đồng ý để bị đơn giữ bản chính giấy chứng nhận QSD đất để làm thủ tục tách thửa cho nguyên đơn, hơn nữa bị đơn chỉ chuyển nhượng cho nguyên đơn một phần diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn. Tòa án đã yêu cầu văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-chi nhánh huyện Trảng Bom cho biết về việc ông P, bà T có gửi hợp đồng công chứng số 2137 Quyển số 4:TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/6/2013, tại văn phòng công chứng D, tỉnh Đồng Nai qua văn phòng để làm thủ tục đăng bộ cho ông H không, thì được biết hợp đồng công chứng trên chưa được nộp tại văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-chi nhánh huyện Trảng Bom (Bút lục 219); Hơn nữa theo quy định tại Điều 106 và khoản 2 Điều 107 Luật đất đai năm 2003 có quy định "*Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất: ...Đăng ký QSD đất, làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho QSD đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng QSD đất theo quy định của pháp luật"*. Như vậy, chứng tỏ ông H cũng chưa làm đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất khi nhận chuyển nhượng.

2.1.4. Trong quá trình thu thập chứng cứ tại văn phòng công chứng D (Nay là Văn phòng công chứng P), thì được biết: Đúng là ngày 14/6/2013 ông Ừng Chày P, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Đăng H có đến văn phòng công chứng Giầu Dây để công chứng hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất số 180, tờ bản đồ số 01 xã B, huyện T, với diện tích 900m^2, theo giấy chứng nhận QSD đất số K514142 cấp ngày 17/11/1997. Sau khi thẩm tra về nhân thân, về tài sản, về năng lực hành vi dân sự, thì thấy các bên đều tự nguyện giao kết hợp đồng vì vậy công chứng viên đã thực hiện việc công chứng giao dịch theo đúng quy định của pháp luật.

2.1.5. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy cần phải tuyên hợp đồng công chứng số 2137, Quyển số 4:TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/6/2013, tại văn phòng công chứng D, tỉnh Đồng Nai giữa ông Nguyễn Đăng H và ông Ưng Chày P, bà Nguyễn Thị T vô hiệu, theo quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 122; Điều 127; Điều 410; Điều 411; khoản 3 Điều 698 Bộ luật dân sự 2005.

2.2. Xét về hậu quả của hợp đồng khi vô hiệu:

2.2.1. Xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng được công chứng số 2137, Quyển số 4:TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/6/2013, tại văn phòng công chứng D, tỉnh Đồng Nai giữa ông Nguyễn Đăng H và ông Ưng Chày P, bà Nguyễn Thị T, thì thấy theo quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 122 Bộ luật dân sự 2005 hợp đồng trên bị vô hiệu về nội dung, hơn nữa hợp đồng này chưa được đăng bộ theo quy định tại Điều 106 và khoản 2 Điều 107 Luật đất đai năm 2003; Hiện tại đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng diện tích đất 874,6m^2 tại xã B, huyện T đã không còn (Do đã được chuyển nhượng hợp pháp cho các chủ thể khác). Do vậy, ở đây xét về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu phần lớn là do ông P, bà T đã không thực hiện đúng theo nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng; Ông H khi nhận chuyển nhượng cũng không làm đầy đủ thủ tục theo quy định của pháp luật. Vì vậy, lỗi của bị đơn được tính là ¾, lỗi của nguyên đơn được tính là ¼ thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu.

2.2.2. Xác định thiệt hại: Trong hợp đồng chuyển nhượng thì ghi giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng, nhưng thực tế thì giá chuyển nhượng mà các bên thỏa thuận là 210.000.000 đồng; ông H đã giao cho ông P, bà T 200.000.000 đồng (Thể hiện tại giấy giao và nhận tiền ngày 30/11/2012 giữa ông H với ông P, bà T-BL: 8). Theo kết quả thẩm định giá của Công ty thẩm định giá Đồng Nai thì giá trị đất tại thời điểm định giá là 2.600.000 đồng/m^2. Giá trị 900 m^2 đất trong hợp đồng chuyển nhượng là: 900 m^2 x 2.600.000 đồng/m^2 = 2.340.000.000 đồng. Như vậy, tổng thiệt hại là: (2.340.000.000 đồng-210.000.000 đồng) x 200.000.000 đồng/ 210.000.000 đồng = 2.028.571.000 đồng. Trong tổng thiệt hại này có 1/4 lỗi của bên nhận chuyển nhượng (ông H) nên bên nhận chuyển nhượng được bồi thường 3/4 khoản thiệt hại (tương ứng với lỗi của bên chuyển nhượng) với số tiền là: 1.521.428.250 đồng.

2.2.3. Do hợp đồng vô hiệu nên theo quy định tại điều 137 Bộ luật Dân sự 2005, các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây ra thiệt hại phải bồi thường. Như vậy, ông P, bà T phải bồi thường cho ông H số tiền tương ứng với mức độ lỗi của mình là 1.521.428.250 đồng, đồng thời phải trả cho ông H số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng. Tổng cộng là: 1.721.428.250 đồng.

2.3. Về tài sản trên đất: Trên đất tranh chấp có 03 căn nhà cấp 4 đã xây dựng (01 căn nhà cấp 4 do anh H1, chị P1 đang quản lý sử dụng thuộc thửa 121, tờ bản đồ số 3 xã B; 02 căn nhà cấp 4 do anh T2 đang quản lý sử dụng thuộc thửa 122, tờ bản đồ số 3 xã B). Do nguyên đơn chỉ tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không yêu cầu giải quyết về tài sản trên đất, nên HĐXX không xem xét.

[3]. Ngày 06/9/2018 ông H làm đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện về việc hủy giấy chứng nhận QSD, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 277635 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 27/5/2015 cho ông P và bà T; Ông H3, bà T4 được nhận chuyển nhượng đất do chỉnh lý trang 4-do văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-chi nhánh Trảng Bom chỉnh lý vào ngày 20/11/2017. Ngày 20/8/2019 ông H làm đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc hủy giấy chứng nhận QSD, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 277635 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 27/5/2015 cho ông P và bà T; (Ông H3, bà T4 được nhận chuyển nhượng do chỉnh lý trang 4-do văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-chi nhánh Trảng Bom chỉnh lý vào ngày 20/11/2017). Việc rút đơn của ông H là hoàn toàn tự nguyện, vì vậy Tòa án đình chỉ giải quyết yêu cầu này của ông H.

[4]. Về các chi phí tố tụng khác: Tòa án đã tiến hành xem xét tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá tài sản đang tranh chấp và chi phí yêu cầu cung cấp chứng cứ. Tổng số tiền các chi phí trên là 26.686.000 đồng, lỗi dẫn đến hợp đồng không thực hiện được chủ yếu là do ông P, bà T. Do vậy ông H phải chịu ¼ số tiền trên, ông P, bà T phải chịu ¾ số tiền trên, cho nên ông P, bà T thải thanh toán lại cho ông H số tiền 20.014.500 đồng.

[5]. Về án phí: Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án thì Ông H phải chịu án phí DSST không có giá nghạch là 300.000 đồng.

Ông P, bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá nghạch trên tổng số tiền phải thanh toán cho ông H.

[6]. Quan điểm của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ **trên**,*

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5; 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 217, 218; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điểm b, khoản 1, Điều 122; 127; Điều 410; Điều 411; khoản 3 Điều 698 Bộ luật dân sự 2005

Khoản 2 Điều 133; khoản 5 Điều 422 Bộ luật dân sự 2015;

Điều 106 và khoản 2 Điều 107 Luật đất đai năm 2003;

Khoản 1, khoản 4 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đăng H về việc hủy giấy chứng nhận QSD, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 277635 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 27/5/2015 cho ông P và bà T (Ông H3, bà T4 được nhận chuyển nhượng do chỉnh lý trang 4-do văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-chi nhánh Trảng Bom chỉnh lý vào ngày 20/11/2017).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đăng H, về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông Nguyễn Đăng H với ông Ừng Chày P và bà Nguyễn Thị T vào ngày 14/6/2013, được công chứng tại Văn phòng công chứng D (Nay là Văn phòng công chứng P), tỉnh Đồng Nai (số 2137, Quyển số 4:TP/CC-SCC/HĐGD).

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông Nguyễn Đăng H với ông Ừng Chày P và bà Nguyễn Thị T vào ngày 14/6/2013, được công chứng tại Văn phòng công chứng D (Nay là Văn phòng công chứng P), tỉnh Đồng Nai (số 2137, Quyển số 4:TP/CC-SCC/HĐGD) vô hiệu.

- Buộc ông Ừng Chày P và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ:

+ Trả cho ông Nguyễn Đăng H số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng);

+ Bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Đăng H số tiền là 1.521.428.250 đồng (Một tỷ năm trăm hai mươi mốt triệu bốn trăm hai mươi tám nghìn hai trăm năm mươi đồng).

- Kể từ khi ông Nguyễn Đăng H có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền trên, nếu ông Ừng Chày P và bà Nguyễn Thị T chậm thi hành án thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

3. Về các chi phí tố tụng: Ông Ừng Chày P và bà Nguyễn Thị T phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Đăng H số tiền chi phí tố tụng là 20.014.500 đồng (Hai mươi triệu không trăm mười bốn nghìn năm trăm đồng).

4. Về án phí:

- Ông Nguyễn Đăng H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông H đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bom là 300.000 đồng, theo biên lai thu số 005999 ngày 13/12/2017. Ông Nguyễn Đăng H đã nộp đủ án phí.

- Ông Ừng Chày P và bà Nguyễn Thị T phải chịu 63.642.847 đồng (Sáu mươi ba triệu sáu trăm bốn mươi hai nghìn T trăm bốn mươi bảy đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Báo cho các đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kHg cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án này theo quy định của pháp luật.

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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện cùng cấp;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PH - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Ngô Thị Như Quỳnh