TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**
Số: 03/2019/QĐST-DS	*Bình Dương, ngày 28 tháng 01 năm 2019*

QUYẾT ĐỊNH CHUYỂN VỤ ÁN

Căn cứ hồ sơ vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 04/2019/TLST-DS ngày 18 tháng 01 năm 2019 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Hồ Văn N, sinh năm 1954; địa chỉ: Ấp BD, xã ĐA, huyện DT, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn*:

1. Ông Nguyễn Văn Ph (tên họi khác Hồ Văn Ph), sinh năm 1960; địa chỉ: Ấp ĐS, xã ĐA, huyện DT, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Phan Thị C, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp ĐS, xã ĐA, huyện DT, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Minh L, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp Quới A, xã LB, huyện GCT, tỉnh TG; địa chỉ liên lạc: Số 463A quốc lộ 13, khu phố 2, phường M, thị xã BC, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 19/12/2017).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*:

1. Ông Hồ HA, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp BD, xã ĐA, huyện DT, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc Hùng, sinh năm 1972; địa chỉ: Phường HP, thành phố TDM, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 03/4/2018).

2. Bà Phan Thị H, sinh năm 1955; địa chỉ: Ấp BD, xã ĐA, huyện DT, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện ủy quyền: Bà Hồ Thị Ngọc H, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 155 đường PQ, phường 9, quận PN, Thành phố H (Văn bản ủy quyền ngày 30/3/2018).

3. Bà Hồ Thị Ngọc H, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 155 đường PQ, phường 9, quận PN, Thành phố H; tạm trú: Ấp BD, xã ĐA, huyện DT, tỉnh Bình Dương.

4. Ủy ban nhân dân xã ĐA, huyện DT, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Hoàng Thị Th; chức vụ: Chủ tịch.

5. Ủy ban nhân dân huyện DT, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố 4B, thị trấn DT, huyện DT, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Mạnh H; chức vụ: Chủ tịch.

XÉT THẤY:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/11/2017, nguyên đơn ông Hồ Văn N khởi kiện ông Nguyễn Văn Ph và bà Phan Thị C yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua giấy mua bán giữa ông N với ông Ph và bà C lập ngày 13/9/2005; yêu cầu ông Nguyễn Văn Ph và bà Hồ Thị C trả lại 1.850.000.000 đồng tiền bán đất đã nhận và tiền lãi 2.701.000.000 đồng (tính từ ngày 19/3/2005 đến ngày khởi kiện 07/11/2017 là 146 tháng với mức lãi suất 1%/tháng), thành tổng số tiền 4.551.000.000 đồng.

Ngày 27/4/2018 nguyên đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/02/2011 giữa ông Nguyễn Văn Ph và bà Phan Thị C với ông Hồ HA được UBND xã ĐA, huyện DT chứng thực cùng ngày vô hiệu.

Ngày 03/10/2018 nguyên đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 724208, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00322 do Ủy ban nhân dân huyện DT cấp ngày 18/4/2011 cho ông Hồ HA.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, ông N cung cấp chứng cứ "giấy sang nhượng đất trồng cao su đề ngày 13/9/2005", "giấy sang nhượng đất đề ngày 06/8/2007", "bản cam kết hợp tác giải quyết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 18/7/2016".

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện DT nhận định: Nguyên đơn ông N yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 724208, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00322 do Ủy ban nhân dân huyện DT cấp ngày 18/4/2011 cho ông Hồ HA là có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, đương sự yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên không thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện DT mà thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương theo quy định tại khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 41 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 hướng dẫn về việc thi hành Luật Tố tụng hành chính quy định về thẩm quyền của Tòa án khi giải quyết vụ việc dân sự trong trường hợp có xem xét quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức. Như vậy, trường hợp này xác định vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án cấp tỉnh. Do đó, ngày 29/11/2018, Tòa án nhân dân huyện DT ra quyết định chuyển vụ án số 10/2018/QĐ-CVA cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết theo thẩm quyền.

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án xét thấy:

Theo quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định về thẩm quyền của Tòa án đối với quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức: *"1. Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết"*.

Tại Công văn số 695/UBND-NC ngày 28/6/2018 của Ủy ban nhân dân huyện DT thể hiện: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 724208, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00322, thửa đất số 151, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại xã ĐA, do Ủy ban nhân dân huyện DT cấp ngày 18/4/2011 cho ông Hồ HA, có nguồn gốc sử dụng đất: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất (nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn Ph và bà Phan Thị C). Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 23 của Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có qua đo đạc thực tế. Trong quá trình chuyển nhượng các đương sự không có thông báo cho Phòng Tài nguyên và Môi trường và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện DT) biết ngày 13/9/2005 ông Ph, bà C có lập "giấy sang nhượng đất trồng cao su đề ngày 13/9/2005".

Tại Công văn số 512/CNVPĐKĐĐ - ĐK &CGCN ngày 28/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai – đăng ký và cấp giấy chứng nhận QSDĐ huyện DT thể hiện: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 724208, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00322, thửa đất số 151, tờ bản đồ số 40, diện tích 57.744m2, do Ủy ban nhân dân huyện DT cấp ngày 18/4/2011 cho ông Hồ HA, có nguồn gốc: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất (nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn Ph và bà Phan Thị C). Quyền sử dụng đất được cấp theo Sơ đồ trích đo thửa đất ngày 23/02/2011 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện DT). Trong quá trình lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đương sự không thông báo cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai về "giấy sang nhượng đất trồng cao su đề ngày 13/9/2005" giữa ông Ph, bà C với ông N về diện tích đất nêu trên.

Tại Công văn số 185/UBND-NC ngày 07/6/2018 của Ủy ban nhân dân xã ĐA thể hiện: Việc Ủy ban nhân dân xã ĐA chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ph, bà C với ông HA là đúng với qui định tại Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ quy định về thủ tục chứng thực hợp đồng giao dịch. Mặt khác, kể từ thời điểm 2005 đến thời điểm chứng thực hợp đồng số 16 ngày 28/02/2011 giữa ông Ph, bà C và ông HA, Ủy ban nhân dân không nhận được bất cứ giấy tờ gì của ông N thông báo đến Ủy ban nhân dân xã về việc đã nhận chuyển nhượng thửa đất trên, nhưng vì lý do gì đó mà chưa làm hợp đồng tại Ủy ban nhân dân xã, đồng thời đề nghị Ủy ban nhân dân xã không chứng thực hợp đồng thửa đất trên cho bất kỳ ai ngoài ông N. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2011 theo số chứng thực 16, quyển số 2011/TP/CC-SCT/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn Ph, bà Phan Thị C với ông Hồ HA đã thỏa mãn các điều kiện nêu trên (Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP) nên hợp đồng được chứng thực và có hiệu lực pháp lý.

Ngoài nội dung trên các Công văn không thể hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ HA là trái quy định pháp luật, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ án và phải hủy giấy chứng nhận đã cấp cho ông HA, từ đó dẫn đến Tòa án cấp sơ thẩm không có thẩm quyền hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà phải chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương để giải quyết theo thẩm quyền theo quy định tại khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 41 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 hướng dẫn về việc thi hành Luật Tố tụng hành chính quy định về thẩm quyền của Tòa án khi giải quyết vụ việc dân sự trong trường hợp có xem xét quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức. Tòa án nhân dân huyện DT căn cứ vào yêu cầu của nguyên đơn để ra quyết định chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương để giải quyết theo thẩm quyền là chưa đủ căn cứ.

Theo hướng dẫn nghiệp vụ số 02/GĐ-TANDTC ngày 19/9/2016 (mục II) của Tòa án nhân dân tối cao thì "trường hợp khi giải quyết vụ việc dân sự có liên quan đến quyết định cá biệt nhưng không cần thiết phải hủy quyết định cá biệt đó và việc không hủy quyết định đó vẫn đảm bảo giải quyết đúng đắn vụ việc dân sự thì Tòa án đang giải quyết vụ việc dân sự tiếp tục giải quyết". Trong trường hợp này, nếu có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ph, bà C với ông HA là vô hiệu phải hủy hợp đồng theo yêu cầu của nguyên đơn thì cũng không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông HA mà chỉ cần kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện DT thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 724208, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00322, thửa đất số 151, tờ bản đồ số 40, diện tích 57.744m2, do Ủy ban nhân dân huyện DT cấp ngày 18/4/2011 cho ông Hồ HA, vì Ủy ban nhân dân huyện DT cấp đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để thực hiện quyền dân sự của các đương sự theo quy định pháp luật, Ủy ban nhân dân không có hành vi nào không đúng pháp luật, ông N được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện DT. Việc Tòa án nhân dân huyện DT chuyển vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương để giải quyết là không đúng với quy định của pháp luật.

Từ nhận định trên, căn cứ vào các Điều 41, 48 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chuyển hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số 04/2019/TLST-DS ngày 18 tháng 01 năm 2019 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" đến Tòa án nhân dân huyện DT, tỉnh Bình Dương để giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

2. Về án phí: Sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết.

3. Các đương sự có quyền khiếu nại quyết định này đến Chánh án Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND huyện DT;
- Chi cục THADS huyện DT;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

THẨM PHÁN

Lê Thị Kim Anh