TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 427/2019/ DS-ST
Ngày: 02/5/2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Tuấn Vinh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Xuân Hải

2. Bà Lê Thị Xuân Lang

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:* Ông Lê Trọng Long – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 tháng 4 năm 2019 và ngày 02 tháng 5 năm 2019 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 579/2018/TLST-DS ngày 26 tháng 07 năm 2018, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1344/2019/QĐXXST-DS ngày 25/3/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Phê A, sinh năm 1963

Địa chỉ: Đường B, khu phố 1, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Ngọc D, sinh năm 1975 (Có mặt)

Địa chỉ: Đường E, phường G, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Trần Thanh K, năm 1984 (Có mặt).

Địa chỉ: Đường L, Ấp 4, xã M, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị O, sinh năm 1968

Địa chỉ: 30/8 B, khu phố 1, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Ngọc D, sinh năm 1975 (Có mặt).

Địa chỉ: 223/3 E, phường G, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn P, chuyên viên của Chi nhánh Văn phòng đăng kí đất đai Quận C (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Đường Q, khu phố 1, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Văn phòng công chứng Y(Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Đường R, Phường S, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Xuân U - Trưởng văn phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn trình bày: Ông Lê Phê A cùng vợ là Trần Thị O là chủ sử dụng thửa đất 1304 tờ bản đồ 17 (BĐĐC 2004) tọa lạc tại phường B, Quận C, TP.Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC789151 được UBND Quận C cấp 14/01/2016.

Khoảng tháng 11/2016, Ông A bị một nhóm đối tượng lừa đảo dùng thủ đoạn giả vờ mua đất, xin bản photocopy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên sau đó làm giả giấy chứng nhận này rồi dàn cảnh đánh tráo với giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thật của Ông A, Bà O. Sau khi tráo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, nhóm đối tượng lừa đảo cho người đóng giả ông và Bà O qua mặt công chứng viên Văn phòng công chứng Y để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 014460 ngày 18/11/2016 chuyển nhượng thửa đất số 1304, tờ bản đồ số 17 (BĐĐC 2004) phường B, Quận C nói trên của Ông A, Bà O sang cho người khác là Ông Trần Thanh K (Sinh năm 1984, địa chỉ, đồng thời cập nhật việc thay đổi chủ sử dụng, chủ sở hữu trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên Ông Trần Thanh K tại Văn phòng đất đai chi nhánh Quận C vào ngày 30/11/2016 theo hồ sơ số 021226.CN.001.

Đến đầu tháng 12/2016 nhóm lừa đảo rao bán thửa đất nêu trên cho người khác, người mua đi tìm hiểu và gọi điện thoại cho Ông A (Do Ông A có ghi số điện thoại gắm trên đất) thì vợ chồng Ông A mới phát hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên của vợ chồng ông đã cập nhật thông tin chủ sử dụng qua tên Ông Trần Thanh K, nên ngày 05/12/2018 Ông A đã làm đơn gửi đến Cơ quan cảnh sát điều tra Công an TP. Hồ Chí Minh để tố giác tội phạm và để ngăn chặn các giao dịch chuyển nhượng tài sản của vợ chồng ông. Sau đó Ông A đã nộp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nghi làm giả đánh tráo cho Cơ quan điều tra công an Thành phố Hồ Chí Minh và Cơ quan điều tra cũng đã thu giữ giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã cập nhật thay đổi chủ sử dụng tên Ông Trần Thanh K và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng tại Văn phòng công chứng Ycó tên vợ chồng Ông A, Bà O và Ông Trần Thanh K để giám định tài liệu.

Kết quả trưng cầu giám định tài liệu như sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ông A giao nộp là giả, chữ ký tên vợ chồng ông, chữ viết "đã đọc và đồng ý" chữ viết tên "Lê Phê A", "Trần Thị O" và dấu vân tay trên Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất không phải là chữ ký và chữ viết, không phải dấu vân tay của vợ chồng ông. Được biết Ông Trần Thanh K khai nhận chỉ là người được nhờ đứng tên.

Nguyên đơn yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Phê A và Bà Trần Thị O với Ông Trần Thanh K, lập ngày 18/11/2016 tại Văn phòng công chứng Trung Tâm, số công chứng 014460 quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD vì vô hiệu do giả tạo, yêu cầu tuyên hủy phần nội dung cập nhật thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 30/11/2016 "chuyển nhượng cho Ông Trần Thanh K, CMND số 321145236, địa chỉ tại ấp 3, xã V, Tp. X, tỉnh X; theo hồ sơ số 021226.CN.001."

Bị đơn Ông Trần Thanh K trình bày: Ngày 18 tháng 01 năm 2016, Ông P người quen nhờ đến Văn phòng công chứng Y trên Đường R, Quận 3 để ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất (Bên nhận chuyển nhượng) để đứng tên sở hữu tài sản. Sau đó Ông P cơ quan Cảnh sát điều tra công an TP. Hồ Chí Minh triệu tập để hỏi về việc đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng đất và trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1304 tờ bản đồ 27 tại phường B, Quận C. Ông P biết những người đứng tên bên bán trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả mạo và cơ quan điều tra đã giám định tài liệu và dấu vân tay được xác định không phải của chủ đất thật.

Nay, theo yêu cầu khởi kiện của ông Lê Phê A về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 014460 ký ngày 18/11/2016 tại Văn phòng công chứng Y và hủy cập nhật thông tin chủ sở hữu trên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CC 789151 (thửa 1304 tờ bản đồ 17 phường B, Quận C) ông có ý kiến như sau:

- Ông không phải chủ sở hữu thửa đất 1304 tờ bản đồ 17 phường B, Quận C, ông chỉ được nhờ đứng tên, không giao dịch tiền bạc gì, ông không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Phê A về việc hủy hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đơn khởi kiện ngày 22/06/2018 và không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Trần Thị O ủy quyền cho ông Hà Ngọc D trình bày: Thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Y: Đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt trong quá trình Tòa giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận C: Ngày 14/01/2016, Ủy ban nhân dân Quận C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số

CC 789151 cho ông Lê Phê A - Bà Trần Thị O đối với diện tích 148.9m2 đất ở thuộc thửa 1304, tờ bản đồ số 17, phường B, Quận C.

Ngày 30/11/2016, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận C cập nhật trên trang 3 Giấy chứng nhận số CC 789151 ngày 14/01/2016 nội dung: Chuyển nhượng cho Ông Trần Thanh K, CMND số 321145236, địa chỉ tại xã V, TP. X, tỉnh X, theo hồ sơ số 021226.CN.001.

Nay, ông Lê Phê A – Bà Trần Thị O phát sinh tranh chấp với Ông Trần Thanh K do cho rằng bị đánh tráo giấy chứng nhận và làm giả các chữ ký tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời yêu cầu hủy nội dung cập nhật ngày 30/11/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận C là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền của Tòa án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

Về nội dung vụ án: Qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đã thể hiện người đứng tên bên bán đất trong hợp đồng chuyển nhượng là giả mạo, tại phiên tòa bị đơn thừa nhận chỉ là người đứng tên giùm và đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký. Do thỏa thuận này là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận này của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về thẩm quyền: Ông Lê Phê A khởi kiện yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy bỏ phần cập nhật biến động ngày 30/11/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh Quận C cho Ông Trần Thanh K trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 789151 ngày 14/01/2016 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp cho ông Lê Phê A - Bà Trần Thị O và Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh đã thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm vào ngày 26/7/2018 nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Về sự vắng mặt của các đương sự: Đại diện Văn phòng công chứng Trung Tâm, Văn phòng đăng ký đất đai TP.HCM có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung tranh chấp: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy cập nhật biến

động trên phần đất tranh chấp, không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng.

Căn cứ lời khai của các bên, kết quả giám định chữ ký của bên bán được cơ quan điều tra cung cấp đã xác định chữ ký của chủ đất trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 014460 ký ngày 18/11/2016 tại Văn phòng công chứng Y là giả mạo, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh đã khởi tố vụ án đồng thời có Công văn số 2715/CV-PC01 (Đ2) ngày 12/10/2018 của Công an TP. Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án giải quyết phần tranh chấp dân sự trong vụ án này, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn và bị đơn nhất trí thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký, Hội đồng xét xử xét thấy sự thỏa thuận của các bên là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên ghi nhận sự thỏa thuận này, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 014460 ký ngày 18/11/2016 tại Văn phòng công chứng Y.

Đối với yêu cầu hủy phần nội dung cập nhật thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 30/11/2016 "chuyển nhượng cho Ông Trần Thanh K, CMND số 321145236, địa chỉ tại xã V, Tp. X, tỉnh X; theo hồ sơ số 021226.CN.001." Xét thấy việc cập nhật biến động này xuất phát từ giao dịch chuyển nhượng nói trên và giao dịch này đã bị hủy, do đó nguyên đơn có quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cập nhật biến động lại trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên phía bị đơn Ông Trần Thanh K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Hoàn lại cho nguyên đơn ông Lê Phê A số tiền 7.500.000 (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0049171 ngày 23/7/2018 của Cục thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 227, Điều 245 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 116, 131 Bộ luật dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 014460 ký ngày 18/11/2016 tại Văn phòng công chứng Trung Tâm.

Ông Lê Phê A, Bà Trần Thị O được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để yêu cầu hủy phần nội dung cập nhật thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 30/11/2016 "chuyển nhượng cho Ông Trần

Thanh K, CMND số 321145236, địa chỉ tại xã V, Tp. X, tỉnh X; theo hồ sơ số 021226.CN.001.”

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn lại cho ông Lê Phê A số tiền 7.500.000 (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0049171 ngày 23/7/2018 của Cục thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trần Thanh K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày đối với đương sự có mặt kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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;
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND Cấp cao;
- Cục THA dân sự TP.HCM;
- Lưu: VT-HS.

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

Dương Tuấn Vinh