TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ B** TỈNH BẠC LIÊU	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 30/2019/DS-ST
Ngày: 26 - 8 - 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 B, TỈNH BẠC LIÊU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Phan Công Trí**.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông **Thạch Hương**.
2. Bà **Dư Thị Út**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Minh Thảo** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà **Trần Mỹ Linh** - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2018/TLST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2018 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2019/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: **Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng HP** (có mặt).

Địa chỉ: Khu đô thị mới Hg Phát, đường Nguyễn Văn Linh, Phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu; Người đại diện theo pháp luật: Ông **Hoàng Thanh T** - Tổng Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Linh Đ** (văn bản ủy quyền ngày 31/01/2018).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị H** – Luật sư Văn phòng luật sư Nguyễn Thị H thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bạc Liêu.

* *Bị đơn*: Chị **Huỳnh Kim H**, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 0.6 Chung cư Đội Cung, Phường 9, Quận 11, thành phố Hồ Chí Minh.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: **Văn phòng Công chứng Cao Thị N** (tên gọi cũ: Văn phòng Công chứng Bạc Liêu).

Địa chỉ: Số 47 Phan Đình Phùng, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Người đại diện theo pháp luật: Bà **Cao Thị N** – Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27/12/2017, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, anh Nguyễn Linh Đ là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong vụ án trình bày:

Ngày 12/11/2012, Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng HP (sau đây gọi là Công ty) và chị Huỳnh Kim H đã ký kết Biên bản thỏa thuận về hình thức và phương thức thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, theo đó Công ty sẽ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 268792 tại thửa 1073, tờ bản đồ số 04 do UBND tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 16/02/2011 cho chị H vay vốn hay tìm đối tác khác để nộp số tiền cho Công ty như hợp đồng chuyển nhượng ký kết.

Cũng cùng ngày các bên tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Cao Thị N (tên gọi cũ: Văn phòng Công chứng Bạc Liêu), cụ thể như sau: Công ty chuyển nhượng cho chị H diện tích 135m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 268792 tại thửa 1073, tờ bản đồ số 04 do UBND tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 16/02/2011 cho Công ty, đất tọa lạc tại Khu đô thị mới HP, Phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu với giá 486.000.000 đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, chị H đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 268792 (CT 01283) tại thửa 1073, tờ bản đồ số 04 do UBND tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 16/02/2011 của Công ty và thay đổi chỗ ở không cho Công ty hay. Trong các ngày 27, 28 và 29 tháng 10 năm 2017, Công ty đã thông báo trên Báo Nhân Dân với nội dung yêu cầu chị H liên hệ với Công ty để H thiện các thủ tục theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết trong hạn 30 ngày. Nhưng từ lúc thông báo đến nay, chị H vẫn không đến Công ty thực hiện các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng. Nay, Công ty yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 12/11/2012 với chị Huỳnh Kim H, rút lại yêu cầu buộc chị H trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, tiến hành tống đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên Hợp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng và hòa giải hợp lệ cho chị Huỳnh Kim H, Văn Phòng Công chứng Cao Thị N. Nhưng chị H, Văn phòng Công chứng Cao Thị N vắng mặt không có lý do, không gửi bất kỳ chứng cứ, ý kiến cho Tòa án.

Tại phiên tòa: Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn. Đồng thời, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và nội dung vụ án:

- Từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa xét xử sơ thẩm hôm nay, Tòa án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Giải quyết đúng thẩm quyền, cấp, tống đạt các văn bản tố tụng đúng quy định. Thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định không thuộc trường hợp phải thay đổi ai. Việc chấp hành pháp luật của đương sự đã thực hiện đầy đủ. Vì vậy, về mặt thủ tục tố tụng Viện kiểm sát không có ý kiến hay kiến nghị gì.

- Về nội dung vụ án: Xét thấy yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Riêng yêu cầu chị Huỳnh Kim H trả giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng HP, tại phiên tòa Công ty đã rút lại yêu cầu này, nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định nội dung vụ kiện như sau:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn là Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng HP khởi kiện yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty và chị Huỳnh Kim H theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; do hợp đồng được ký kết và thực hiện tại thành phố B, tỉnh Bạc Liêu nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Xét thấy bị đơn chị Huỳnh Kim H; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Cao Thị N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Công ty và chị Huỳnh Kim H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào 12/11/2012, nội dung hợp đồng không quy định thời hạn thực hiện. Ngày 27, 28 và 29 tháng 10 năm 2017, Công ty đã ra thông báo cho chị H đến liên hệ thực hiện các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng trong hạn 30 ngày, như vậy đến hết ngày 29/11/2017 thì chị H đã vi phạm hợp đồng. Ngày

14/12/2017, Công ty khởi kiện. Căn cứ Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định thời hiện khởi kiện vẫn còn.

* Về nội dung vụ án:

[4] Qua phần trình bày của Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng HP về quá trình ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Huỳnh Kim H, được Công ty cung cấp bản hợp đồng, thể hiện trên thực tế giữa Công ty và chị Huỳnh Kim H tồn tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng HP và chị Huỳnh Kim H được thực hiện bởi những chủ thể có năng lực hành vi dân sự, thể hiện ý chí tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng không trái pháp luật, đạo đức xã hội, đất chuyển nhượng đã được UBND tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng HP đứng tên, chị H và Công ty đều đủ điều kiện chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản và được công chứng tại Văn phòng Công chứng Cao Thị N (tên gọi cũ là Văn phòng Công chứng Bạc Liêu). Như vậy, nội dung và hình thức của hợp đồng đúng theo quy định tại Điều 689, Điều 697 và Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005, được hướng dẫn tại điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 Điều 1 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Nên Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 12/11/2012 có hiệu lực pháp luật.

[5] Khi tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì diện tích đất 135m^2 mà các bên tranh chấp theo hợp đồng (tại thửa đất số 1073, tờ bản đồ số 04, diện tích 135m^2, mục đích sử dụng: Đất ở đô thị, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 268792 do UBND tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 16/02/2011) có vị trí, tứ cạnh như sau:

+ Hướng Đông giáp với đường nội bộ D16, có số đo 05m.

+ Hướng Tây giáp với đường nội bộ D15, có số đo 05m.

+ Hướng Nam giáp nền số 2 liên kế F3, có số đo 27m.

+ Hướng Bắc giáp nền số 4 liên kế F3, có số đo 27m.

Hiện trạng sử dụng là đất trống, chưa có công trình hay cây trái.

[6] Mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 12/11/2012 các bên không thỏa thuận thời hạn chấm dứt hợp đồng, nhưng đến ngày 27, 28 và 29 tháng 10 năm 2017 tức sau gần 05 năm kể từ ngày ký kết hợp đồng, Công ty đã thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng (Báo Nhân Dân) yêu cầu chị H đến liên hệ với Công ty để giải quyết các vấn đề liên quan đến thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu không hợp đồng sẽ không còn hiệu lực. Nhưng chị H đã không đến, địa chỉ chị H cung cấp trong hợp đồng và địa chỉ thực tế chị H đang sinh sống không giống nhau, chị H thay đổi địa chỉ nhưng không thông báo cho Công ty biết, nên chị H đã từ chối quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Cho thấy, chị H đã không có thiện chí trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và thời hạn gần 05

năm qua cũng cho thấy chị H đã không có khả năng thực hiện hợp đồng (trả tiền chuyển nhượng), đã vi phạm Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 701 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 501 Bộ luật Dân sự năm 2015. Nay, Công ty yêu cầu hủy hợp đồng là có cơ sở theo quy định tại Điều 424 và Điều 425 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 422, Điều 423 và Điều 425 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Chị H thay đổi địa chỉ nhưng không thông báo cho Công ty biết và khi Công ty thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng thì chị H cũng không đến liên hệ với Công ty, nên xác định việc hủy bỏ hợp đồng của Công ty lỗi H toàn thuộc về chị Huỳnh Kim H. Mặc dù, Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng cho chị H đúng theo quy định pháp luật, nhưng chị H đều vắng mặt, không gửi bất kỳ chứng cứ hoặc thể hiện ý kiến của chị đối với yêu cầu của Công ty. Điều này cho thấy chị H đã từ bỏ quyền, lợi ích hợp pháp của chị, mọi hậu quả pháp lý bất lợi chị phải tự gánh chịu theo quy định tại khoản 3, khoản 5 Điều 70 và khoản 1 Điều 72 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[8] Xét yêu cầu đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty, tại phiên tòa người đại diện hợp pháp và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cùng thống nhất rút lại yêu cầu đòi chị H trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét lời trình bày của đương sự là H toàn tự nguyện, Hội đồng xét xử chất nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này theo quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Đương sự có quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[9] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của Công ty được chấp nhận, nên chị Huỳnh Kim H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản là 400.000đ (Bốn trăm ngàn đồng) theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Công ty đã chi 400.000 đồng xong, chị Huỳnh Kim H có trách nhiệm H lại cho Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng HP số tiền này theo quy định tại khoản 1 Điều 158 và khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng Dân Sự.

[10] Về án phí sơ thẩm:

Do yêu cầu của Công ty được chấp nhận, nên chị Huỳnh Kim H phải chịu 300.000đ án phí dân sự không có giá ngạch theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 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 và lệ phí Tòa án.

Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng HP không phải chịu án phí, Công ty được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0008402 ngày 04/01/2018 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B theo quy định tại khoản 1 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 424, Điều 425, Điều 689, Điều 691, Điều 697, Điều 698 và Điều 701 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 422, Điều 423, Điều 425, Điều 427, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 3, khoản 5 Điều 70, khoản 1 Điều 72, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 3 Điều 228, Điều 244 và Điều 429 Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 1, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng HP. Tuyên bố hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) được ký kết ngày 12/11/2012 giữa Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng HP và chị Huỳnh Kim H tại Văn phòng Công chứng Cao Thị N (tên gọi cũ: Văn Phòng Công chứng Bạc Liêu).

Đối với thửa đất số 1073, tờ bản đồ số 04, diện tích 135m^2, mục đích sử dụng: Đất ở đô thị, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 268792 do UBND tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 16/02/2011, không có công trình, cây trái gì trên đất, có vị trí và tứ cạnh như sau:

+ Hướng Đông giáp với đường nội bộ D16, có số đo 05m.

+ Hướng Tây giáp với đường nội bộ D15, có số đo 05m.

+ Hướng Nam giáp nền số 2 liên kế F3, có số đo 27m.

+ Hướng Bắc giáp nền số 4 liên kế F3, có số đo 27m.

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/7/2019)

2. Đình chỉ yêu cầu của Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng HP buộc chị Huỳnh Kim H có trách nhiệm giao trả cho Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng HP Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CT 01283 (BĐ 268792) tại thửa 1073, tờ bản đồ số 04 do UBND tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 16/02/2011 cho Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng HP.

3. Về chi phí tố tụng: Chị Huỳnh Kim H phải chịu 400.000đ (Bốn trăm ngàn đồng). Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng HP đã tạm nộp và chi xong 400.000đ, chị Huỳnh Kim H có trách nhiệm H lại cho Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng HP số tiền 400.000đ (Bốn trăm ngàn đồng).

4. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lại suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Huỳnh Kim H phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng HP không phải chịu án phí, Công ty được nhận lại 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0008402 ngày 04/01/2018 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B.

6. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: 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 Điều 9 của 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.

7. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai, báo cho Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng HP được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (26/8/2019). Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận
- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND Tp. B;
- Chi cục THA DS Tp. B;
- Các đương sự;
- Lưu Tòa án;
- Lưu hồ sơ.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

LÊ PHAN CÔNG TRÍ