

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÀU BÀNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 13/2021/DSST
Ngày: 30-9-2021
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 BÀU BÀNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Dũng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Hòa.

Ông Huỳnh Thanh Hưng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Kiều Vĩnh Phong, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Giang – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 155/2020/TLST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2021/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 45/2021/QĐST-DS ngày 14 tháng 7 năm 2021 Quyết định hoãn phiên tòa số 47/2021/QĐST-DS ngày 13 tháng 8 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 50/2021/QĐST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1989; địa chỉ: khu phố H, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Dương Ngọc D, sinh năm 1993; địa chỉ: ấp A, xã P, huyện G, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 12-11-2020), vắng mặt (có đơn vắng mặt).

2. *Bị đơn:*

- Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1958; địa chỉ: ấp B, xã LN, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1962; địa chỉ: ấp B, xã LNN, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Văn phòng Công chứng Tô Mạnh H (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L); địa chỉ: đường H, ấp K, xã A, thị xã C, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Tô Mạnh H (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L): Ông Nguyễn Văn L, chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng; vắng mặt (có đơn vắng mặt).

- Ông Nguyễn Văn L - Công chứng viên Văn phòng Công chứng Tô Mạnh H (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L); địa chỉ: đường H, ấp K, xã A, thị xã C, tỉnh Bình Dương, vắng mặt (có đơn vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 12-11-2020, bản tự khai ngày 27-11-2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đỗ Văn T là ông Dương Ngọc D trình bày:

Ngày 03/07/2019, ông Đỗ Văn T với ông Nguyễn Văn X và bà Trần Thị Đ đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng giấy tay, có người làm chứng) đối với thửa đất số 1825, tờ bản đồ số 77, xã Long Nguyên, diện tích 318m² đất trồng cây lâu năm, tổng số T chuyển nhượng là 535.000.000 đồng (năm trăm ba mươi lăm triệu đồng).

Ngày 08/7/2019, tại Phòng Công chứng Tô Mạnh Hùng, ấp Kiến An, xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương, ông Đỗ Văn T với ông Nguyễn Văn X và bà Trần Thị Đ đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng theo quy định đối với thửa đất trên, ông X và bà Đ đã nhận đủ số T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/07/2019.

Ngày 08/7/2019, ông Nguyễn Văn X có văn bản cam kết về việc chuyển mục đích sử dụng đất sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể: ông Nguyễn Văn X chịu mọi chi phí trong quá trình chuyển mục đích sử dụng đất 100m² trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn cho ông Đỗ Văn T nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện cam kết nêu trên.

Khi tiến hành nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông X và bà Đ với thửa đất số 1825, tờ bản đồ số 77, xã Long Nguyên, diện tích 318m² đất trồng cây lâu năm thì ông T không biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH08405 do Ủy ban nhân dân huyện Bàu Bàng cấp ngày 14/11/2018 cho ông Nguyễn Văn X là không đủ điều kiện được chuyển mục đích sử dụng 100m² đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn.

Ngày 08/8/2019, ông Đỗ Văn T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06630 với thửa đất số 1825, tờ bản đồ số 77, xã Long Nguyên, diện tích 318m² đất trồng cây lâu năm, nguồn gốc: nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn X.

Hiện nay, ông T có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thể thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng tỉnh Bình Dương giải quyết những vấn đề sau như sau:

Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Đỗ Văn T với ông Nguyễn Văn X, bà Trần Thị Đ có 623, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Tô Mạnh Hùng. Buộc ông Nguyễn Văn X, bà Trần Thị Đ trả lại cho ông Đỗ Văn T số T 535.000.000 đồng.

Yêu cầu kiến nghị hủy, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN: CS09930 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 08-8-2020 cho ông Đỗ Văn T đối với thửa đất số 1825, tờ bản đồ số 77, tọa lạc tại xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn X và bà Trần Thị Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để lấy lời khai, thông báo về cung cấp tài liệu chứng cứ có liên quan đến vụ án; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các bị đơn đều vắng mặt không lý do và không có ý kiến bằng văn bản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án không ghi nhận được ý kiến của các bị đơn. Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 14-4-2021, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L là ông Nguyễn Văn L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công chứng viên Nguyễn Văn L trình bày:

Ngày 08/07/2019, ông Nguyễn Văn X yêu cầu Văn phòng công chứng Tô Mạnh H (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L) công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn X cùng vợ là bà Trần Thị Đ với ông Đỗ Văn T đối với thửa đất số: 1825, tờ bản đồ số: 77, diện tích: 318 m², địa chỉ thửa đất tại xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương; Công chứng viên tiếp nhận đầy đủ hồ sơ công chứng theo quy định, tra cứu thông tin đương sự và tài sản không bị ngăn chặn, UBND xã Long Nguyên xác nhận tình trạng đất sử dụng ổn định, không tranh chấp, không nằm trong vùng quy hoạch giải tỏa. Do vậy việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số: 623 quyền số: 05TP/CC- SCC/HĐGD chúng nhận ngày 08/07/2019 là phù hợp theo quy định của pháp luật.

Chứng cứ nguyên đơn xuất trình là giấy hợp đồng kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03-7-2019 và Văn bản cam kết về việc chuyển mục đích sử dụng đất sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-7-2019.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04-01-2021, phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 1825, tờ bản đồ số 77, tọa lạc tại xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường nhựa;

Phía Tây giáp thửa đất 1826;

Phía Nam giáp thửa đất 1398 của bà Trương Thị Th;

Phía Bắc giáp đường nhựa.

Tài sản trên đất tranh chấp gồm: 01 cây dừa khoảng 02 năm tuổi.

Tại Mạnh trích lục địa chính (có đo đạc chính lý) số 04-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương thể hiện: khu đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 1825, tờ bản đồ số 77, diện tích tranh chấp là 318 m² (trong đó: HLBVDB: 289,4 m², diện tích còn lại 28,6 m²), tọa lạc tại xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Tại Chứng thư thẩm định giá ngày 11-6-2021 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thủ Dầu Một thể hiện giá trị tài sản tranh chấp được xác định như sau: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1825, tờ bản đồ số 77, xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương thời điểm 2019, diện tích là 318 m² có giá 1.844.250 đồng/m², thành T là 586.472.000 đồng; Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1825, tờ bản đồ số 77, xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương thời điểm 2021, diện tích là 318 m² có giá 2.213.100 đồng/m², thành T là 703.766.000 đồng; 01 cây dừa có giá 194.000 đồng/cây.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, Mạnh trích lục địa chính ngày 04-01-2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bàu Bàng, thống nhất với Chứng thư thẩm định giá ngày 11-6-2021 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thủ Dầu Một, không có yêu cầu gì khác.

Tòa án đã triệu tập các đương sự tham gia đối chất để làm rõ nội dung vụ án nhưng các bị đơn đều vắng mặt nên Tòa án không tiến hành đối chất được.

Tại phiên tòa: người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu các bị đơn ông Nguyễn Văn X, bà Trần Thị Đ trả lại cho nguyên đơn ông Đỗ Văn T số T 535.000.000 đồng, các yêu cầu khác vẫn giữ nguyên như đã trình bày trong quá trình tham gia tố tụng và có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

Đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

- Việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự như thụ lý vụ án, tiến hành thu thập chứng cứ, xác minh chứng cứ, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành hòa giải, triệu tập nguyên đơn, bị đơn. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án đúng theo quy định, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Về xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng: Tòa án xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của đương sự theo quy định

Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các Điều từ 93 đến 97 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về trình tự thụ lý thẩm phán đã thực hiện đúng quy định tại Điều 195 Bộ luật Tố tụng dân sự, thông báo thụ lý cho đương sự và viện kiểm sát đúng quy định tại Điều 196 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về thời hạn chuẩn bị xét xử: đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chuyển giao hồ sơ và gửi quyết định đưa vụ án ra xét xử thẩm phán đã thực hiện đúng quy định tại Điều 220 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn vắng mặt không có lý do là thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Đỗ Văn T khởi kiện bị đơn ông Nguyễn Văn X, bà Trần Thị Đ về việc “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; phần đất tranh chấp tọa lạc tại ấp Bến Sắn, xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn là ông Nguyễn Văn X, bà Trần Thị Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và không gửi ý kiến bằng văn bản cho Tòa án là chưa thực hiện đúng quy định về quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật, Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bị đơn, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn T với ông Nguyễn Văn X, bà Trần Thị Đ được lập thành văn bản, có ký tên, dấu vân tay của ông X, bà Đ, ông T, người làm chứng ký tên, được công chứng tại Văn phòng công chứng Tô Mạnh Hùng (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Lúp) có số công chứng 623, quyển số: 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-7-2019. Cho nên, về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa ông T với ông X và bà Đ có giá trị pháp lý, phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 119 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Xét nội dung của hợp đồng: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08-7-2019, bên chuyển nhượng (bên A) là Nguyễn Văn X, bà Trần Thị Đ, bên nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Văn T (bên B), nội dung chuyển nhượng được lập tại Điều 1 của hợp đồng là “*Quyền sử dụng đất của bên A: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số CO934024, (số vào sổ cấp GCN: Ch08405 do UBND huyện Bàu Bàng cấp ngày 14-11-2018 có đặc điểm như sau: Thửa đất số: 1825; Tờ bản đồ số 77; Địa chỉ: xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương; Diện tích: 318 m² (ba trăm mười tám mét vuông); Hình thức sử dụng: sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; Thời hạn sử dụng đất: Đến tháng 7/2064; Nguồn gốc sử dụng đất: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu T sử dụng đất; Ghi chú: Bằng hợp đồng này cùng với những cam kết sau đây bên A đồng ý chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho bên B và bên B đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất của bên A nêu trên. Đặc điểm thửa đất theo hợp đồng này đã được bên A thông báo cho Bên B biết. Bên B đã xem xét cẩn thận, biết rõ tình trạng hiện hữu thửa đất và đồng ý nhận chuyển nhượng.*”

Tại văn bản cam kết về việc chuyển mục đích sử dụng đất sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa ông Đỗ Văn T với ông Nguyễn Văn X, bà Trần Thị Đ ngày 09-7-2019 thể hiện: “*Ông Đỗ Văn T có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn X và bà Trần Thị Đ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1825, tờ bản đồ số 77, địa chỉ tại: xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO934024 (số vào sổ cấp GCN: CH08405) do UBND huyện Bàu Bàng cấp ngày 14/11/2018 có diện tích: 318 m²; mục đích sử dụng đất: CLN. Theo đó, các bên cùng thỏa thuận và cam kết sau khi ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại VPCC thì bên bán cam kết hỗ trợ việc thực hiện các thủ tục cần thiết để chuyển mục đích sử dụng đất từ CLN thành ONT cho bên mua với diện tích là: 100 m²; mọi chi phí về việc chuyển mục đích sử dụng đất do bên bán chịu*”. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng phần đất, ông T đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN: CS09930 cấp ngày 08-8-2020 nhưng sau đó ông T không thể tiến hành các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất do phần đất này nằm trong hành lang bảo vệ đường bộ, ông X và bà Đ không thực hiện đúng như cam kết và đưa ra thông tin sai lệch là thửa đất này có thể chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn.

Theo Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chính lý) số 04-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương thể hiện: thửa đất số 1825, tờ bản đồ số 77, diện tích tranh chấp là 318m² (trong đó: HLBVDB: 289,4 m², diện tích còn lại 28,6m²), tọa lạc tại xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Theo Biên bản xác minh ngày 19/5/2021 của Tòa án tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương thể hiện: “*thửa đất số 1825, tờ bản đồ số 77, tọa lạc tại xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN: CS09930 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 08-8-2020 cho ông Đỗ Văn T có mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, theo bản đồ kế hoạch sử dụng đất đến năm 2021 đã được phê duyệt thửa đất thuộc quy hoạch đất giao thông do đó không chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn được. Đường Long Nguyên 107 (đường nhựa 16 mét, đường khu dân cư) có hành lang an toàn đường bộ được xác định theo Quyết định số 2652/QĐ-UBND ngày 08/7/2013 của UBND huyện Bến Cát về việc phê duyệt Đề án xây dựng nông thôn mới xã Long Nguyên giai đoạn đến năm 2015, định hướng đến năm 2020 là 13 mét tính từ tim đường*”.

Theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015 thì: “*Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai*”. Theo Điều 188 Luật Đất đai 2013 quy định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Ông T đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN: CS09930 cấp ngày 08-8-2020.

Khi ký kết hợp đồng, hai bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; tham gia ký kết hợp đồng một cách tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, tuy nhiên nội dung thoả thuận giữa các bên có nội dung là bị đơn cam kết chuyển đổi được mục đích sử dụng đất làm cho nguyên đơn tin tưởng và đồng ý nhận chuyển nhượng nhưng sau khi nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới phát hiện phần đất này không thể chuyển đổi được mục đích sử dụng đất là lỗi của bên bị đơn làm cho bên nguyên đơn hiểu sai về thông tin thửa đất nhận chuyển nhượng.

Do đó, có cơ sở khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn T với ông Nguyễn Văn X, bà Trần Thị Đ được lập ngày 08-7-2019 bị vô hiệu do bị lừa dối theo quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự 2015.

[2.3] Xét về giá chuyển nhượng: Tại Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08-7-2019 thể hiện: “*Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại điều 1 của hợp đồng này là: 100.000.000 đồng (bằng chữ: Một trăm triệu Việt Nam đồng) Giá này là cố định không thay đổi trong trường hợp giá cả thị trường lên hay xuống. Phương thức thanh toán: Bên B thanh toán cho bên A toàn bộ số T chuyển nhượng một lần bằng T mặt ngay khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này được công chứng viên Văn phòng công chứng Tô Mạnh Hùng chứng nhận. Việc thanh toán số T tại Khoản 1 điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật*”.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn T với ông Nguyễn Văn X, bà Trần Thị Đ được lập thành văn bản vào ngày 03-7-2019,

có ký tên, dấu vân tay của ông X, bà Đ, ông T, người làm chứng ký tên thì tại Điều 1 của hợp đồng có nội dung: “*Giá chuyển nhượng: 535.000.000 đồng (năm trăm ba mươi lăm triệu đồng)*”.

Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 11-6-2021 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thủ Dầu Một thể hiện giá trị tài sản tranh chấp được xác định như sau: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1825, tờ bản đồ số 77, xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương thời điểm 2019, diện tích là 318 m² có giá 1.844.250 đồng/m², thành T là 586.472.000 đồng.

Theo Biên bản xác minh ngày 19/5/2021 của Tòa án tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương thể hiện: “*Giá trị chuyển nhượng là 100.000.000 đồng thì T thuế phải đóng tại thời điểm chuyển nhượng được xác định là: Thuế trước bạ: $0,5\% \times 100.000.000$ đồng = 500.000 đồng; Thuế thu nhập cá nhân: $2\% \times 100.000.000$ đồng = 2.000.000 đồng. Trường hợp giá trị hợp đồng là 535.000.000 đồng thì T thuế phải đóng tại thời điểm chuyển nhượng được xác định là: Thuế trước bạ: $0,5\% \times 535.000.000$ đồng = 2.675.000 đồng; Thuế thu nhập cá nhân: $2\% \times 535.000.000$ đồng = 10.700.000 đồng.*”

Theo Điều 29 Luật Thuế nhập cá nhân 2007 quy định: “*Thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản tại Việt Nam của cá nhân không cư trú được xác định bằng giá chuyển nhượng bất động sản nhân với thuế suất 2%*”.

Như vậy, có cơ sở xác định: giá trị phần đất trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn T với ông Nguyễn Văn X, bà Trần Thị Đ được lập thành văn bản vào ngày 03-7-2019 phù hợp với giá trị thực tế theo Chứng thư thẩm định giá ngày 11-6-2021 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thủ Dầu Một. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn T với ông Nguyễn Văn X, bà Trần Thị Đ được lập thành văn bản được công chứng tại Văn phòng công chứng Tô Mạnh Hùng (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Lúp) có số công chứng 623, quyền số: 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-7-2019 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu một hợp đồng khác, nhằm mục đích trốn thuế trước bạ và thuế thu nhập cá nhân do đó bị vô hiệu theo Điều 124 của Bộ luật Dân sự 2015.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn T với ông Nguyễn Văn X, bà Trần Thị Đ được công chứng tại Văn phòng công chứng Tô Mạnh Hùng (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Lúp) có số công chứng 623, quyền số: 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-7-2019 bị vô hiệu do bị lừa dối, giả tạo theo Điều 124 và Điều 127 của Bộ luật Dân sự 2015.

[3] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao về giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ như sau: “*Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu*

giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; trừ trường hợp đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba”. Nguyên đơn đã được Tòa án giải thích về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, tuy nhiên nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu cho nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[4] Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Đỗ Văn T yêu cầu kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN: CS09930 cấp ngày 08-8-2020 cho ông Đỗ Văn T.

Theo hướng dẫn tại mục 2 Phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tổ tụng hành chính: *“Nhu vậy, theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án”. Do đó, Tòa án không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tham gia tố tụng.*

Như phân tích tại mục [2]: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn T với ông Nguyễn Văn X, bà Trần Thị Đ được công chứng tại Văn phòng công chứng Tô Mạnh Hùng (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Lúp) có số công chứng 623, quyển số: 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-7-2019 bị vô hiệu do bị lừa dối, giả tạo theo Điều 124 và Điều 127 của Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, Tòa án không hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN: CS09930 so Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 08-8-2020 cho ông Đỗ Văn T nhưng kiến nghị các cơ quan

quản lý nhà nước về đất đai giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[5] Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu các bị đơn ông Nguyễn Văn X, bà Trần Thị Đ trả lại cho nguyên đơn ông Đỗ Văn T số T 535.000.000 đồng cho nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn số T 535.000.000 đồng theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Về chi phí tố tụng: nguyên đơn đồng ý tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 11.146.510 đồng (mười một triệu một trăm bốn mươi sáu nghìn năm trăm mười đồng) và không yêu cầu Tòa án giải quyết về chi phí tố tụng cho nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là cơ sở, phù hợp quy định của pháp luật.

[8] Về án phí: Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Điều 4, Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 96, các Điều 147, 217, 218, 227, 228, 244, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 3, Điều 117, khoản 1 Điều 119, Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 500, Điều 501 Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 188 của Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Luật phí và lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn X, bà Trần Thị Đ về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn T với ông Nguyễn Văn X, bà Trần Thị Đ được công chứng tại Văn phòng công chứng Tô Mạnh Hùng (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Lúp) có số công chứng 623, quyền số: 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-7-2019 vô hiệu.

2. Đình chỉ câu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn T về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn X, bà Trần Thị Đ trả lại cho nguyên đơn ông Đỗ Văn T số T 535.000.000 đồng (năm trăm ba mươi lăm triệu đồng).

Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

3. Kiến nghị các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai giải quyết, điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1825, tờ bản đồ số 77, tọa lạc tại xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06630 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/8/2019, cấp ông Đỗ Văn T) để phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn T với ông Nguyễn Văn X, bà Trần Thị Đ được công chứng tại Văn phòng công chứng Tô Mạnh Hùng (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Lúp) có số công chứng 623, quyền số: 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-7-2019 vô hiệu.

Về chi phí tố tụng: ông Đỗ Văn T phải chịu 11.146.510 đồng (mười một triệu một trăm bốn mươi sáu nghìn năm trăm mười đồng) chi phí tố tụng. Ông T đã nộp xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đỗ Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Đỗ Văn T số T 13.000.000 đồng (mười ba triệu đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2016/0039142 ngày 13 tháng 11 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Ông Nguyễn Văn X và bà Trần Thị Đ cùng phải chịu 300.000 đồng T án phí dân sự sơ thẩm.

Về quyền kháng cáo: Đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết 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 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:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Bàu Bàng;
- Chi cục THADS huyện Bàu Bàng;
- Các đương sự;
- Công Thông tin điện tử Tòa án (nếu có);
- Lưu: Văn thư, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Quốc Dũng

