

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 01/2018/DS-ST

Ngày: 05-01-2018

Về việc: “*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 VŨNG TÀU, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Bà Đinh Thị Châm

Các Hội thẩm nhân dân : 1. Ông Võ Văn Dũng
2. Ông Nguyễn Đức Liệt

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Lương- Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Vũng Tàu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Nhung – Kiểm sát viên

Ngày 05 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 239/2017/DSST ngày 29 tháng 8 năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 107/2017/QĐXX ngày 17 tháng 11 năm 2017; Quyết định hoãn phiên tòa số 106/2017/QĐST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2017 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần DH, sinh năm 1960
Địa chỉ: số L, đường N, phường C, thành phố V, tỉnh B(Có mặt tại phiên tòa)
2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn TMP, sinh năm 1978
Địa chỉ: số K, đường N, phường C, thành phố V, tỉnh B (Vắng mặt tại phiên tòa)
3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
 - 3.1. Bà Nguyễn TKC- sinh năm 1964, ông Lê VH – sinh năm 1958 (Ông H, bà C vắng mặt tại phiên tòa)
Cùng địa chỉ: số M, đường I, phường U, Quận O, thành phố H.
 - 3.2. Phòng công chứng số N tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu
Địa chỉ: số N, đường M, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu
Người đại diện theo pháp luật: Ông LVA – Trưởng phòng công chứng (Vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 07 tháng 8 năm 2017 và quá trình tố tụng ông Trần DH trình bày:

Theo nội dung Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa số 63/2014/QĐ-STDS ngày 09-7-2014 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, ông được công nhận sử dụng phần đất có diện tích $127,5m^2$ nằm trong khuôn viên đất có diện tích $268m^2$ đất thuộc thửa đất số 458 tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại phường 7, thành phố Vũng Tàu. Diện tích đất này đã được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 814505 ngày 08/11/2006 có xác nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu về việc đăng ký biến động cho ông Lê VH vào ngày 22/12/2010. Đồng thời ông có nghĩa vụ trả cho ông Lê VH, bà Nguyễn TKC 1.150.000.000đ (một tỉ, một trăm năm mươi triệu đồng). Ông đã thực hiện xong nghĩa vụ đóng án phí và trả tiền đủ cho ông H, bà C.

Sau đó ông đã thỏa thuận mua lại của ông H, bà C phần diện tích đất còn lại $139,3m^2$ của ông H, bà C với số tiền 1.460.000.000đ (Một tỷ, bốn trăm sáu mươi triệu đồng). Để hợp thức hóa việc mua bán, ông đã yêu cầu ông H, bà C ủy quyền định đoạt toàn bộ quyền sử dụng đối với lô đất có diện tích $268m^2$ trên cho ông. Ông đã trả đủ tiền mua đất cho ông H bà C.

Ngày 09/3/2016, tại Phòng Công chứng số M, thành phố Hồ Chí Minh ông được ông Lê VH và bà Nguyễn TKC ký Hợp đồng ủy quyền trông coi, cho thuê, thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 458 tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại phường 7, thành phố Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 814505 ngày 08/11/2006. Do ông đã làm thất lạc các giấy tờ mua bán đất viết tay, biên bản giao nhận tiền với ông H, bà C nên không còn đề cung cấp các chứng cứ này cho Tòa nhưng ông cam kết ông đã trả đủ tiền để nhận quyền sử dụng $268m^2$ đất cho ông H, bà C.

Tháng 4/2016, ông chuyển nhượng $139,3m^2$ đất trong tổng diện tích $268m^2$ đất cho bà Nguyễn TMP và hẹn trong thời hạn 4 tháng sẽ làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P. Tuy nhiên, do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu trả lại hồ sơ đề nghị cấp giấy của ông. Để bà P yên tâm nên ngày 21/11/2016 ông đã ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất $268m^2$ cho bà P, có xác nhận của Phòng công chứng số N, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, ông giao sổ đỏ cho bà P giữ. Hai bên có lập “Giấy thỏa thuận” ngày 21/11/2016 với nội dung ông H đồng ý bán cho bà P $139,3m^2$ theo bản đồ địa chính đã đo ngày 29/11/2011 nhưng diện tích thực tế ông H chuyển nhượng cho bà P là $115m^2$ cùng căn nhà cấp 4 vì còn để lại $24m^2$ đất làm hẻm đi chung. Phần đất còn lại ông đồng ý để bà P đứng tên giúp. Ngày 15/12/2016 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu đã có xác nhận về việc chuyển nhượng nguyên thửa đất (diện tích đo đạc thực tế là $266,6m^2$) cho bà Nguyễn TMP.

Do việc làm giấy tờ tách thửa riêng của lô đất trên mang tên ông và mang tên bà P hiện nay chưa thực hiện được, bà P và ông cùng không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà P nên ông yêu cầu Tòa án tuyên xử:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người bán đất là Lê VH; Nguyễn TKC (ủy quyền ký hợp đồng cho Trần DH) với người mua đất là Nguyễn TMP có xác nhận của Phòng công chứng số N, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 21/11/2016 đối với thửa đất số 458 tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại phường 7, thành phố Vũng Tàu đã

được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 814505 ngày 08/11/2006.

2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay giữa ông và bà Nguyễn TMP lập ngày 21/11/2016. Ông đồng ý hoàn trả lại 1.580.000.000đ (một tỷ, năm trăm tám mươi triệu đồng) đã nhận lại cho bà P.

Ý kiến của bị đơn bà Nguyễn TMP:

Ngày 07/4/2016 bà nhận chuyển nhượng lô đất diện tích 139.3m² theo sơ đồ vị trí ngày 29/11/2011 nhưng diện tích thực tế hai bên thỏa thuận là 115m², phần còn lại để làm lối đi chung, trên đất đã có 01 căn nhà cấp 4; giá chuyển nhượng là 1.580.000.000đ (một tỷ, năm trăm tám mươi triệu đồng). Bà đã giao đủ tiền cho ông H, ông H cam kết trong 6 tháng sẽ làm được sổ đỏ đứng tên bà nhưng sau đó rất lâu ông H không thực hiện được. Ngày 21/11/2016, tại Phòng công chứng số N, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ông H đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 268m² cho bà. Nay ông H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông H, ông H trả lại toàn bộ tiền mua đất đã nhận lại cho bà, bà đồng ý và không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Phòng công chứng số N, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu: Tại Văn bản số 172/PCC ngày 19/10/2017 Phòng công chứng số N tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xác định không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định pháp luật.

2. Ông Lê VH và bà Nguyễn TKC: Ngày 09/3/2016 vợ chồng ông bà có ký hợp đồng ủy quyền tại Phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần DH được toàn quyền định đoạt đối với 268m² đất thuộc tờ bản đồ số 19, thửa đất số 458 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 814505 ngày 08/11/2006 có xác nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu về việc đăng ký biến động cho ông Lê VH vào ngày 22/12/2010. Tuy ký hợp đồng ủy quyền định đoạt 268m² đất cho ông H nhưng thực chất vợ chồng ông bà chỉ có quyền đối với 139.3m² đất và phần đất này ông bà đã bán cho ông H. Do chưa làm được thủ tục hợp thức hóa giấy tờ nên phải giao dịch bằng hình thức ủy quyền. Ông bà xác định đã không còn quyền lợi liên quan đến thửa đất trên và đề nghị Tòa giải quyết quyền lợi cho ông Trần DH.

Ý kiến của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Vũng Tàu: Ngày 15/12/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu đã xác nhận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê VH, bà Nguyễn TKC đối với bà Nguyễn TMP. Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng của ông H, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Vũng Tàu không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu:

Trong quá trình giải quyết vụ án, về Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định pháp luật, đúng quyền hạn.

Về nội dung: Yêu cầu về việc hủy hợp đồng của ông Trần DH với bà Nguyễn TMP là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, sau khi nghe ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng

Vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn là có địa chỉ tại thành phố Vũng Tàu thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu theo quy định của khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về việc áp dụng luật: Giao dịch giữa ông H, bà P diễn ra vào năm 2016 là thời điểm Bộ luật Dân sự 2005 đang có hiệu lực nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án.

Về việc vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Phòng công chứng số N, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; bà Nguyễn TMP; ông Lê VH, bà Nguyễn Kỳ Chung vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có “Đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt”, căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt Phòng công chứng số N tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; bà P; ông H và bà C.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của Phòng công chứng số N, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 21/11/2016 thì thấy:

Xét về tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của Phòng công chứng số N, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 21/11/2016 thì thấy: Phòng công chứng số N đã tuân thủ đúng trình tự thủ tục khi thực hiện việc công chứng. Tuy nhiên, khi yêu cầu cơ quan công chứng chứng nhận hợp đồng cả ông H và bà P đều hiểu diện tích thực sự hai bên chuyển nhượng chỉ là 139,3m² chứ không phải 268m². Căn cứ vào quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự, giao dịch chuyển nhượng 268m² đất giữa ông H, bà P là giao dịch vô hiệu do giả tạo, Ông H, bà P đã không trung thực trước cơ quan công chứng khi yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình vì thực chất hai bên chỉ chuyển nhượng 139,3m² đất chứ không phải chuyển nhượng 268m² đất. Hội đồng xét xử thấy có đủ căn cứ để tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê VH, bà Nguyễn TKC (ủy quyền ký chuyển nhượng cho ông H) đối với bà Nguyễn TMP có xác nhận của Phòng công chứng số N, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 21/11/2016 vô hiệu.

Do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê VH, bà Nguyễn TKC với bà Nguyễn TMP đã có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu ngày 15/12/2016 nên kiến nghị Chi nhánh văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Vũng Tàu xóa biên động về việc chuyển nhượng trên.

[2.2]. Xét về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay giữa ông H và bà Nguyễn TMP lập ngày 21/11/2016 thì thấy:

Ông H, bà C thừa nhận 139,3m² đất còn lại trong phần diện tích 268m² ông bà cũng đã chuyển nhượng cho ông H và không còn quyền lợi gì liên quan đến lô đất trên. Do đó, ông H, bà C mới ký ủy quyền định đoạt toàn bộ diện tích đất 268m² cho ông H tại phòng công chứng số 1 thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 03/9/2016 và theo hợp đồng ủy quyền ông H được hưởng mọi hoa lợi từ lô đất trên. Vì vậy, ông H có quyền chuyển nhượng 139,3m² đất đã mua của ông H, bà C cho bà P.

Theo quy định tại điểm a, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà P chỉ lập giấy tờ viết tay là không tuân thủ quy định về hình thức. Căn cứ quy định tại Điều 134 Bộ luật Dân sự thì giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà P vô hiệu do không tuân thủ về hình thức. Hơn nữa, cả ông H, bà P đều đồng ý ngưng thực hiện giao dịch này và đề nghị hủy các hợp đồng viết tay về việc ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay lập ngày 21/11/2016 giữa ông H và bà P.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà P yêu cầu ông H phải trả đủ 1.580.000.000đ (Một tỷ, năm trăm tám mươi triệu đồng) cho bà P thì mới đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H. Ngày 27/12/2017, bà P nộp cho Tòa chứng cứ về việc ông H đã giao trả lại đủ 1.580.000.000đ (Một tỷ, năm trăm tám mươi triệu đồng) cho bà P, bà P không yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi trong vụ kiện này. Do các đương sự đã tự thực hiện về việc giao nhận tiền, không yêu cầu Tòa xem xét về việc hoàn trả lại số tiền cho nhau nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

Về án phí dân sự không có giá ngạch: Ông H tự nguyện chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 2 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 121; 124; 129; 134; 137 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 167 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần DH:

[1.1]. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê VH, bà Nguyễn TKC (ủy quyền ký chuyển nhượng cho ông H) đối với bà Nguyễn TMP có xác nhận của Phòng công chứng số N, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 21/11/2016 vô hiệu.

Hủy biến động về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê VH, bà Nguyễn TKC cho bà Nguyễn TMP do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Vũng Tàu xác nhận ngày 15/12/2016.

[1.2]. Hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” viết tay về việc chuyển nhượng diện tích 139,3m² tọa lạc tại phường 7, thành phố Vũng Tàu giữa người chuyển nhượng là ông Trần DH và người nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn TMP lập ngày 21/11/2016.

[2]. Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Trần DH chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003626 ngày 28 tháng 8 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Ông H đã nộp đủ án phí.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày 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 tổng 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 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, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. Vũng Tàu;
- Thi hành án dân sự Tp. Vũng Tàu;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Đinh Thị Châm