

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BÀ RỊA
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: **75 /2017/DS – ST**
Ngày: 20/12/2017
V/v “*Yêu cầu hủy Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BÀ RỊA, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Dung

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thọ

2. Ông Đặng Văn Đề

Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Công Thành – Thư ký Toà án nhân dân thành phố Bà Rịa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Lý - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 65/2017/TB-TLVA ngày 20 tháng 4 năm 2017 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 86/2017/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2017, Quyết định hoãn phiên tòa số 76/2017/QĐST-DS ngày 30 tháng 11 năm 2017, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1968 và bà Nguyễn Thị Thanh O, sinh năm: 1979. Cùng địa chỉ: đường A, phường B, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh O: Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm: 1982; địa chỉ: khu A, đường H, phường C, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Theo Giấy ủy quyền ngày 30/3/2017, có xác nhận của UBND phường C, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu). Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Đỗ Thái T, sinh năm: 1982 và bà Lương Thị Thu R, sinh năm 1985. Hộ khẩu thường trú: Khu phố 5, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Tạm trú: ấp B, xã H, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng Công chứng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Địa chỉ: đường B, phường T, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hồng T – Trưởng Văn phòng. Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/3/2017 và quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 16/3/2016, tại Văn phòng công chứng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh O có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Đỗ Thái T và bà Lương Thị Thu R nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 100m² và tài sản trên đất là căn nhà cấp 4 diện tích 82,5m² tại địa chỉ xã H, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Nhà, đất chuyển nhượng đã được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 510350 ngày 11/9/2013 cho ông Nguyễn Văn H; số công chứng 52, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Giá trị chuyển nhượng là 580.000.000 đồng.

Theo khoản 1, khoản 2 Hợp đồng quy định: “Phương thức thanh toán: thanh toán một lần bằng tiền mặt, ngay sau khi ký hợp đồng”. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng là ông T, bà R không thanh toán tiền. Nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ với ông T, bà R để làm thủ tục hủy hợp đồng nhưng bị đơn cố tình lẩn tránh và không hợp tác. Do ông T, bà R vi phạm nghĩa vụ thanh toán khi giao dịch dân sự, hơn nữa, việc chuyển nhượng vẫn chưa sang tên, chưa tiến hành giao nhận nhà, đất nên ông Hà, bà O yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 100m² thửa số 1759, tờ bản đồ số 45 tại xã H, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; số công chứng 52 quyền số 01 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 16/3/2016 tại Văn phòng công chứng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, ngoài ra không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý khi hủy hợp đồng hay yêu cầu bồi thường gì khác.

Bị đơn ông Đỗ Thái T và bà Lương Thị Thu R: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết, thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng của vụ án theo quy định của pháp luật nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt bị đơn theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:

Ngày 16/3/2016, Văn phòng Công chứng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có tiến hành chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Thanh O và bên nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Thái T và bà Lương Thị Thu R đối với thửa đất và nhà tại xã H, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 510350. Việc chứng nhận hợp đồng trên đã được tiến hành theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật công chứng, hai bên có mặt ký kết hợp đồng và thể hiện ý chí

của mình trước công chứng viên. Hợp đồng được lập thành 4 bản chính, giao cho ông H 3 bản, Văn phòng công chứng lưu 1 bản, việc ông H có giao cho ông T, bà R không thì Văn phòng công chứng không biết.

Sau đó, ông H đã đến Văn phòng công chứng yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng trên mà không có sự có mặt cũng như không thể hiện ý chí đồng ý hủy bỏ của ông T, bà R nên Văn phòng công chứng không đồng ý tiếp nhận yêu cầu hủy bỏ hợp đồng.

Văn phòng công chứng C có quan điểm về yêu cầu của nguyên đơn: Hợp đồng được công chứng đúng quy định, trường hợp hủy hợp đồng là do lỗi của các đương sự, Văn phòng công chứng không liên quan.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu cũng như quan điểm của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa có quan điểm: Quá trình tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi khai mạc phiên tòa, Thẩm phán đã tiến hành đúng các quy định về thủ tục tố tụng được quy định tại Điều 48 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định tại chương XIV Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Những người tham gia tố tụng: về phía đại diện nguyên đơn, đại diện bị đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình khi tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ Điều 423, 425, 427 Bộ luật dân sự 2015: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 52 quyền số 01 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 16/3/2016 tại Văn phòng công chứng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Thanh O với ông Đỗ Thái T và bà Lương Thị Thu R.

Về án phí, lệ phí: đề nghị bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Tranh chấp giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh O và bị đơn ông Đỗ Thái T, bà Lương Thị Thu R được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” tại xã H, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn ông Đỗ Thái T và bà Lương Thị Thu R đăng ký hộ khẩu thường trú tại Khu phố 5, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Đăng ký tạm trú: ấp B, xã H, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng

Tàu. Kết quả ủy thác tại Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai xác định: Tại khu phố 5, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai không có số nhà 80/30 nên không thể tiến hành thủ tục tổng đạt và niêm yết theo yêu cầu của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa. Theo Biên bản xác minh ngày 06/6/2017 của Công an xã H xác định ông T, bà R có đăng ký tạm trú nhưng hiện không có mặt tại địa phương; họ đi đâu không báo nên không biết đi đâu và đi từ thời gian nào.

Theo điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 hướng dẫn một số quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự về trả lại đơn khởi kiện, quyền nộp đơn khởi kiện lại vụ án quy định: Trường hợp người bị kiện thay đổi nơi cư trú được ghi trong giao dịch, hợp đồng mà không thông báo cho người khởi kiện biết về nơi cư trú mới thì được xem là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung. Vì vậy, đối với trường hợp này, ông T, bà R được xem như cố tình giấu địa chỉ và nơi cư trú cuối cùng được xác định là ấp B, xã H, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Điều 423 Bộ luật dân sự 2015 quy định về hủy bỏ hợp đồng trong trường hợp vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng làm cho việc giao kết hợp đồng không thực hiện được. Trong trường hợp này, ông H, bà O yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 16/3/2016, số công chứng 52 quyền số 01 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 16/3/2016 tại Văn phòng công chứng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vì lý do ông T, bà R vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thể hiện nguồn gốc diện tích đất 100m² và tài sản trên đất là căn nhà cấp 4 diện tích 82,5m² tại địa chỉ xã H, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 510350 ngày 11/9/2013 cho ông Nguyễn Văn H.

Sau khi ký kết Hợp đồng tại Văn phòng công chứng C là ngày 16/3/2016, giữa các bên không tiến hành giao nhận tài sản theo quy định (thời hạn này là một tháng) theo Điểm b Tiểu mục 2.2 Mục 2 Điều I Nghị quyết số 01/2003/NQHĐTP ngày 16/04/2003 của Hội đồng Thẩm phán - Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp Dân sự, Hôn nhân và Gia đình. Hiện nay, bản chính Hợp đồng và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nguyên đơn giữ; theo Biên bản xác minh ngày 05/5/2017 và 01/11/2017 tại Văn phòng quản lý đất đai thành phố Bà Rịa thì các bên chưa tiến hành thủ tục đăng ký sang tên tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định; ông H, bà O vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất trên.

Từ những phân tích trên, căn cứ vào thực tế thực hiện giao dịch giữa các bên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở để chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất diện tích 100m² thửa số 1759, tờ bản đồ số 45 xã H, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; số công chứng 52 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/3/2016 tại Văn phòng công chứng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Thanh O.

Trong vụ án này, nguyên đơn chỉ yêu cầu tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn và bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Quá trình giải quyết, Tòa án có Thông báo hướng dẫn làm đơn yêu cầu phản tố ngày 01/11/2017, tiến hành thủ tục tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định nhưng bị đơn vẫn không có văn bản thể hiện ý kiến xem như từ bỏ quyền và nghĩa vụ cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên phải tự chịu hậu quả pháp lý theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do đơn khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên T, bà R phải nộp T bộ án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 116, Điều 422, Điều 423, Điều 425 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm a khoản 1 điều 35, khoản 1 điều 39, điều 227, điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh O về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đối với ông Đỗ Thái T, bà Lương Thị Thu R.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 100m² thửa số 1759, tờ bản đồ số 45 tại xã H, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; số công chứng 52 quyền số 01 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 16/3/2016 tại Văn phòng công chứng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu do ông Đỗ Thái T, bà Lương Thị Thu R vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đỗ Thái T, bà Lương Thị Thu R phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh O không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí ông H, bà O đã nộp theo biên lai số 0005009 ngày 20/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, quyền 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.

6. *Về quyền kháng cáo đối với Bản án:* Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Đối với người vắng mặt thì thời hạn này tính từ ngày nhận bản sao bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND thành phố Bà Rịa;
- Chi cục THA DS thành phố Bà Rịa;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

TRẦN THỊ MỸ DUNG