

Bản án số: 09/2023/DS-ST

Ngày: 16-01-2023

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 HUYỆN GÒ DẦU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Cương.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Thiều

2. Ông Nguyễn Thanh Văn

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Mỹ Linh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu tham gia phiên tòa:
Ông Trần Minh Tân - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 34/2021/TLST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 126/2022/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1950

Địa chỉ: Tổ 8, ấp PA, xã Ph, huyện G, tỉnh T.

- Bị đơn:

1. Anh Phạm Văn P, sinh năm 1986

Địa chỉ: Xóm 5, xã H, huyện KS, tỉnh N.

2. Chị Phan Thị Kim L, sinh năm 1993

Địa chỉ: 175/5, khu phố 9, đường TCH13, phường TH, Quận F, Thành phố HM.

Cùng tạm trú: 123/33 đường TTH14, tổ 27, khu phố 3A, phường Tp, Quận F, Thành phố HM.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Hồng Ng, sinh năm 1982

Địa chỉ: Tổ 8, ấp PA, xã Ph, huyện G, tỉnh T.

2. Phòng Công chứng số 2 tỉnh Tây Ninh

Địa chỉ: Quốc lộ 22B, khu phố R, thị trấn G, huyện G, tỉnh T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hùng Ng1 – Chức vụ: Trưởng phòng

3. Ông Trần Hùng Ng1, sinh năm 1966

Địa chỉ: Quốc lộ 22B, khu phố R, thị trấn G, huyện G, tỉnh T.

Các đương sự đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 26-01-2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn **ông Nguyễn Văn K** trình bày:*

Tháng 12-2018, qua sự giới thiệu nên con của ông là Nguyễn Hồng Ng có thay mặt ông thỏa thuận với anh Phạm Văn P, chị Phan Thị Kim L về việc chuyển nhượng phần đất diện tích 191,3 m² thuộc thửa đất số 170, tờ 15 tọa lạc tại ấp PĐ, xã PĐ, huyện G, tỉnh T. Ngày 17-12-2018, ông và anh P, chị L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên tại Phòng Công chứng số 02 Tây Ninh. Nhằm mục đích giảm số tiền đóng thuế nên giá chuyển nhượng trong hợp đồng chỉ ghi 50.000.000 đồng. Đến khi giao nhận tiền thì hai bên mới biết là đã hiểu lầm về giá chuyển nhượng, cụ thể chị Ng báo giá chuyển nhượng là 1,4 tỷ đồng/01 m ngang x chiều ngang của phần đất này là 05 m, thành tiền là 07 tỷ đồng. Nhưng anh P và chị L hiểu giá chuyển nhượng toàn bộ phần đất là 1,4 tỷ đồng.

Do không thống nhất được giá chuyển nhượng nên hai bên chưa tiến hành giao nhận tiền và đất. Hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn do ông đứng tên và giữ tất cả các bản chính của hợp đồng chuyển nhượng mà hai bên đã ký đều do ông giữ. Chị Ng đã nhiều lần gọi điện thoại để yêu cầu anh P, chị L hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký nhưng đến nay anh P, chị L vẫn không hợp tác.

Ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-12-2018 giữa ông và anh P, chị L vô hiệu do nhầm lẫn và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn anh Phạm Văn P và chị Phan Thị Kim L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do và cũng không có văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn nộp cho Tòa án.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 12-3-2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Hồng Ng trình bày:

Chị thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông K. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng không có đặt cọc. Và sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, do phát hiện đã hiểu lầm về giá và không thống nhất được giá chuyển nhượng nên hai bên chưa tiến hành giao nhận tiền và đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn do cha chị đứng tên.

Tại văn bản số 31/CV-CC2 ngày 09-3-2021 người đại diện theo pháp luật của Phòng Công chứng số 2 tỉnh Tây Ninh đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, ông Trần Hùng Ng1 trình bày:

Vào ngày 17-12-2018, Phòng Công chứng số 2 có chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2838, quyển số 15TP/CC-SCC/HĐGD tại thời điểm ký kết hợp đồng giao dịch công chứng, các bên tham gia ký kết hợp đồng đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đúng người, đúng chủ thể, ý chí tự nguyện của cả 02 bên, không có dấu hiệu lừa dối, đe dọa hoặc cưỡng ép. Phòng Công chứng số 2 chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng nêu trên hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục công chứng và các văn bản luật khác liên quan.

Việc người khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do Phòng Công chứng số 2 chứng nhận vô hiệu là do nhầm lẫn, nếu Tòa án xét thấy có đủ cơ sở pháp lý, có căn cứ cho rằng việc công chứng có dấu hiệu vi phạm pháp luật thì tòa án có quyền tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu theo hướng phù hợp theo quy định tại Điều 52, Luật Công chứng năm 2014 quy định: “Công chứng viên, người yêu cầu công chứng, người làm chứng, người phiên dịch, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyền đề nghị Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu khi có căn cứ cho rằng việc công chứng có vi phạm pháp luật”.

Kiểm sát viên phát biểu ý K của Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và Ng vụ tố tụng theo quy định pháp **luật tố tụng dân sự. Riêng anh P và chị L đã không** thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp **luật tố tụng dân sự.**

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K đối với anh Phạm Văn P và chị Phan Thị Kim L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2838, quyển số 15TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17-12-2018 đối với phần đất diện tích 191,3 m² thuộc thửa đất số 170, tờ 15 tọa lạc tại ấp PĐ, xã PĐ, huyện G, tỉnh T vô hiệu. Và không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý K của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, anh Phạm Văn P và chị Phan Thị Kim L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, còn ông Nguyễn Văn K, chị Nguyễn Hồng Ng và ông Trần Hùng Ng1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt

theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Qua khảo sát, đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích thực tế 191,3 m² (trong đó diện tích quy hoạch lộ giới là 73 m²), loại đất ONT + CLN, thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp PĐ, xã PĐ, huyện G, tỉnh T; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01516 cấp ngày 29-9-2015 do ông Nguyễn Văn K đứng tên. Tứ cận như sau: Đông giáp thửa đất số 51 dài 05 m; Tây giáp đường nhựa 782 dài 05 m; Nam giáp thửa đất số 161 dài 38,26 m; Bắc giáp thửa đất số 61 dài 38,2 m.

Trị giá quyền sử dụng đất: 4.000.000.000 (Bốn tỷ) đồng.

Tài sản trên đất có 06 bụi chuối, mỗi bụi khoảng 07 cây và 01 cây mít 05 năm tuổi.

[2.2] Xét yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn:

Thực tế ngày 17-12-2018, ông K và anh P, chị L đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với phần đất diện tích 191,3 m². Nhưng theo ông K thì do có sự hiểu lầm về giá chuyển nhượng, nên sau khi hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực tại Phòng Công chứng số 02 tỉnh Tây Ninh đến nay hai bên vẫn chưa tiến hành thủ tục đăng ký biến động và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất nói trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

[2.2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Ngày 29-9-2015, ông K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01516 với diện tích 191,3 m². Do đó, ông K có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại các điều 166, 167 của Luật Đất đai.

[2.2.2] Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng được thể hiện bằng văn bản. Theo đó ngày 17-12-2018, ông K ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh P và chị L phần đất diện tích 191,3 m². Hợp đồng chuyển nhượng có chữ ký của ông K, anh P, chị L và được công chứng tại Văn phòng Công chứng số 02 tỉnh Tây Ninh ngày 17-12-2018. Khi tham gia giao dịch, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và phù hợp các quy định pháp luật về giao kết hợp đồng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-12-2018 đã thỏa mãn yêu cầu về hình thức đối với hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật Dân sự.

[2.2.3] Về nội dung của hợp đồng:

Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-12-2018 thể hiện, ông K có chuyển nhượng cho anh P, chị L quyền sử dụng đất diện tích 191,3 m², thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp PĐ, xã PĐ, huyện G, tỉnh T với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng.

Theo ông K, trước khi ký kết hợp đồng do hai bên có sự hiểu lầm về giá tại thời điểm thỏa thuận, cụ thể: bên chuyển nhượng đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 191,3 m² với giá 7.000.000.000 (Bảy tỷ) đồng

(1.400.000.000 đồng/01 mét ngang) nhưng bên nhận chuyển nhượng lại hiểu rằng giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 (*Một tỷ bốn trăm triệu*) đồng hết đất. Nên đến khi tiến hành giao nhận tiền thì hai bên xảy ra mâu thuẫn và không thống nhất được giá chuyển nhượng thực tế nhưng không có sự thừa nhận của phía bị đơn. Và ông K cũng không chứng minh được có sự nhầm lẫn về giá như ông đã trình bày.

Tuy nhiên, giá chuyển nhượng được ghi tại hợp đồng ngày 17-12-2018 là 50.000.000 đồng và ông K cũng thừa nhận mức giá này không phải là giá chuyển nhượng thực tế, mà mục đích ghi giá thấp hơn với giá thực tế nhằm giảm tiền thuế phải đóng cho Nhà nước.

Tại thời điểm định giá, giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là 4.000.000.000 (*Bốn tỷ*) đồng. Như vậy có đủ căn cứ xác định giá trị ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-12-2018 không phải là giá thật. Theo quy định tại khoản 2 Điều 398 của Bộ luật Dân sự thì giá chuyển nhượng là một trong những điều khoản chủ yếu của hợp đồng. Do đó, có căn cứ xác định các bên đã giả tạo về giá trong hợp đồng và không thống nhất về giá trong thực tế nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-12-2018 vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 124 và 407 của Bộ luật Dân sự. Nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu của ông K, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 2838, quyền số 15TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17-12-2018 tại Phòng Công chứng số 02 tỉnh Tây Ninh vô hiệu do giả tạo là phù hợp.

[2.2.4] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Tại khoản 2, 4 Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định: “2. *Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...* 4. *Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*”.

Qua thu thập chứng cứ ông K thừa nhận khi thỏa thuận chuyển nhượng bên nhận chuyển nhượng không tiến hành đặt cọc và sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng hai bên chưa tiến hành giao nhận tiền và quyền sử dụng đất. Và anh P, chị L cũng không cung cấp văn bản ghi ý K cũng như trả lời những câu hỏi mà Tòa án đã đưa ra liên quan đến những vấn đề trong vụ án.

Bên cạnh đó, hiện nay phần đất 191,3 m² vẫn do ông K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn do ông K giữ. Mặt khác, việc ghi giá chuyển nhượng tại hợp đồng ngày 17-12-2018 là do cả hai bên đều thống nhất. Nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự là phù hợp.

[3] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Anh P, chị L phải chịu 15.960.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định tại các điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do ông K đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên căn cứ khoản 1 Điều 158 và khoản 1

Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự, buộc anh P, chị L phải hoàn trả cho ông K số tiền 15.960.000 đồng.

[5] Về án phí sơ thẩm: Anh P, chị L phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại điểm khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 122, 124, 131, 407, 502 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào các điều 166, 167 của Luật Đất đai.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K đối với anh Phạm Văn P, chị Phan Thị Kim L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Văn K và anh Phạm Văn P, chị Phan Thị Kim L số chứng thực: 2838, quyển số 15TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17-12-2018 tại Phòng Công chứng số 02 tỉnh Tây Ninh vô hiệu đối với phần đất diện tích 191,3 m², thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp PĐ, xã PĐ, huyện G, tỉnh T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01516 cấp ngày 29-9-2015 do ông Nguyễn Văn K đứng tên. Tứ cận như sau: Đông giáp thửa đất số 51 dài 05 m; Tây giáp đường nhựa 782 dài 05 m; Nam giáp thửa đất số 161 dài 38,26 m; Bắc giáp thửa đất số 61 dài 38,2 m.

Ông Nguyễn văn K được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất diện tích 191,3 m², thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp PĐ, xã PĐ, huyện G, tỉnh T.

2. Về chi phí tố tụng khác: Anh P, chị L phải chịu 15.960.000 (*Mười lăm triệu chín trăm sáu mươi nghìn*) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản để hoàn trả cho ông K.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh P và chị L phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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

của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Gò Dầu;
- Chi cục THADS huyện Gò Dầu;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

TRẦN THỊ KIM CƯỜNG