

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÓC MÔN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 587/2023/DS-ST

Ngày: 22-8-2023

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 HÓC MÔN, TP . HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Tịnh Tâm
2. Ông Phạm Văn Chính

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hiếu Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 22/8/2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 673/2020/TLST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 208/2023/QĐXXST-DS ngày 12/6/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 185/2023/QĐST-DS ngày 03/7/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 216/2023/QĐST-DS ngày 25/7/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1970

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Ông Trần Văn Y, sinh năm 1978 (chết ngày 25/12/2021)

Địa chỉ: B ấp A, xã X, huyện H, TP ..

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Y:

2.1/ Ông Trần Văn H, sinh năm 1957

2.2/ Bà Lê Thị B, sinh năm 1956

Cùng địa chỉ: xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2.3/ Bà Huỳnh Thị T1, sinh năm 1977

2.4/ Cháu Trần Huỳnh Minh T2, sinh năm 2003

2.5/ Cháu Trần Huỳnh Tuyết N, sinh năm 2009

Cùng địa chỉ: B ấp A, xã X, H, Tp ..

- *Đại diện hợp pháp của cháu N:* Bà Huỳnh Thị T1, sinh năm 1977.

Địa chỉ: B ấp A, xã X, huyện H, Tp ..

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Văn phòng Công chứng Bà Đ, địa chỉ 17A-18A Quốc lộ B, ấp H, xã B, huyện H, Tp . (nay đổi tên là Văn phòng C1, địa chỉ: D N, ấp H, xã B, huyện H, Tp.HCM).

- *Trưởng Văn phòng Công chứng:* Bà Nguyễn Thị Thu H1

- *Đại diện do Văn phòng C1:* Ông Đặng Văn C

Địa chỉ: 6 X, Phường B, B, TP ..

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 23/11/2020, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 04/7/2022 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ngày 31/3/2020 ông Nguyễn Văn T và ông Trần Văn Y ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 1.000m² thuộc thửa 1502, tờ bản đồ số 5 (TL đo năm 2005) bộ địa chính xã X, huyện H, Tp .. Phần đất này do ông Nguyễn Văn T đứng tên đăng ký quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AN 302512 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: H07212/tt) do UBND huyện H cấp ngày 12/01/2009, cập nhật biến động tên ông Nguyễn Văn T ngày 14/12/2017. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Y k tại Văn phòng C1 ngày 31/3/2020 và được Văn phòng Công chứng Bà Đ xác nhận đóng dấu ngày 01/4/2020 (Số công chứng: 005990 Quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD). Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 04 tỷ đồng, việc thanh toán do hai bên tự thực hiện ngoài sự chứng kiến của công chứng viên.

Tại thời điểm hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Bà Đ, do ông T chưa kịp bổ sung Giấy xác nhận độc thân nên Văn phòng công chứng Bà Đ giữ lại bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ và hồ sơ chuyển nhượng. Qua ngày sau, ông T đưa Giấy xác nhận độc thân để ông Y bổ sung cho Văn phòng công chứng Bà Đ. Sau khi ông Y nhận hồ sơ chuyển nhượng và bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ từ Văn phòng công chứng Bà Đ, ông Y không giữ đúng cam kết, không thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông T như đã thỏa thuận. Do ông Y không thanh toán tiền, sau nhiều lần tìm kiếm ông Y để lấy tiền nhưng không được nên ngày 15/10/2020 ông T làm đơn yêu cầu Văn phòng Đ1 Chi nhánh H2 và UBND xã X, huyện H ngăn chặn việc ông Y thực hiện thủ tục sang tên đăng bộ đối với phần đất diện tích 1.000m² thuộc thửa 1502, tờ bản đồ số 5 (TL đo năm 2005) bộ địa chính xã X, huyện H, Tp .. Sau đó ông T nộp đơn khởi kiện tại Tòa án yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu ông Y giao trả cho ông T bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số AN 302512 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận:

H07212/tt) do UBND huyện H cấp ngày 12/01/2009, cập nhật biến động tên ông Nguyễn Văn T ngày 14/12/2017.

Phần đất ông T và ông Y thỏa thuận chuyển nhượng là đất trống, không có công trình tài sản trên đất, phần đất này hiện đang do ông T quản lý, sử dụng, chưa bàn giao đất cho ông Y. Ông T được biết sau khi hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Bà Đ, ông Y có nộp hồ sơ tại Văn phòng Đ1 Chi nhánh H2 để thực hiện thủ tục sang tên đăng bộ, tuy nhiên do ông T làm đơn ngăn chặn và hồ sơ đang tranh chấp tại Tòa án nên hiện nay phần đất này vẫn chưa cập nhật biến động so với Giấy chứng nhận đã cấp. Hiện nay ông T được biết ông Trần Văn Y đã chết. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Y không đến Tòa án làm việc.

Do đó, ông T khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và ông Trần Văn Y đối với phần đất diện tích 1000m² thuộc thửa 1502, tờ bản đồ 05 (TL đo năm 2005) xã X, huyện H, Tp . do ông T và ông Y k tại Văn phòng C1 ngày 31/3/2020 (Số công chứng: 005990 Quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2020).

- Yêu cầu ông Trần Văn Y giao trả cho ông T bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số AN 302512 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: H07212/tt) do UBND huyện H cấp ngày 12/01/2009, cập nhật biến động tên ông Nguyễn Văn T ngày 14/12/2017. Trường hợp ông Y không giao trả Giấy chứng nhận thì đề nghị Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số AN 302512 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: H07212/tt) do UBND huyện H cấp ngày 12/01/2009, cập nhật biến động tên ông Nguyễn Văn T ngày 14/12/2017 để ông T tiến hành thủ tục xin cấp lại Giấy chứng nhận mới đối với phần đất diện tích 1000m² thuộc thửa 1502, tờ bản đồ 05 (TL đo năm 2005) xã X, huyện H, Tp ..

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn ông Trần Văn Y là bà Huỳnh Thị T1, cháu Trần Huỳnh Tuyết N trình bày:

Cha, mẹ của ông Trần Văn Y là ông Trần Văn H và bà Lê Thị B. Ông Trần Văn Y có vợ là bà Huỳnh Thị T1. Ông Y và bà T1 có 02 con chung là Trần Huỳnh Minh T2 và Trần Huỳnh Tuyết N. Ông Trần Văn Y có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ B ấp A, xã X, huyện H, TP .. Trên thực tế nhà đất tại địa chỉ B ấp A, xã X, huyện H, TP . do bà T1 và các con cùng sử dụng, ông Y không sinh sống tại địa chỉ này, đi đâu bà T1 không rõ. Ông Trần Văn Y chết ngày 25/12/2021. Lúc ông Y còn sống, bà T1 và các con không biết và không tham gia vào các giao dịch làm ăn của ông Y. Sau khi ông Y chết, giữa bà T1 và ông Y không có tài sản chung, không có nợ chung. Đối với giao dịch chuyển nhượng phần đất diện tích 1.000m² thuộc thửa 1502, tờ bản đồ số 5 (TL đo năm 2005) bộ địa chính xã X, H, Tp.HCM giữa ông Nguyễn Văn T và ông Trần Văn Y là do cá nhân ông Trần Văn Y giao dịch, bà T1 và các con không biết, không tham gia.

Bà T1 và các con không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với việc ông Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và ông Trần Văn Y đối với phần đất diện tích 1000m² thuộc

thửa 1502, tờ bản đồ 05 (TL đo năm 2005) xã X, huyện H, Tp . do ông T và ông Y k tại Văn phòng C1 ngày 31/3/2020 (Số công chứng: 005990 Quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2020). Hiện nay bà T1 và các con không giữ bất cứ tài liệu giấy tờ gì liên quan đến các giao dịch do ông Y thực hiện lúc còn sống. Bà T1 và các con không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với việc giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T và ông Y.

Trong vụ kiện này bà T1 và các con gồm cháu Trần Huỳnh Tuyết N, cháu Trần Huỳnh Minh T2 không có ý kiến hay yêu cầu gì nên đề nghị được vắng mặt trong các buổi hòa giải cũng như vắng mặt tại phiên tòa.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C1 (nay đổi tên là Văn phòng C1 Nguyễn Thị Thu H1) có đại diện ủy quyền là ông Đặng Văn C trình bày:

Ngày 31/3/2020 ông Nguyễn Văn T và ông Trần Văn Y yêu cầu Văn phòng C1 (nay đổi tên là Văn phòng C1 Nguyễn Thị Thu H1) chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 1.000m² thuộc thửa 1502, tờ bản đồ số 5 (TL đo năm 2005) bộ địa chính xã X, huyện H, Tp .. Phần đất này do ông Nguyễn Văn T đứng tên đăng ký quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AN 302512 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: H07212/tt) do UBND huyện H cấp ngày 12/01/2009, cập nhật biến động tên ông Nguyễn Văn T ngày 14/12/2017.

Sau khi kiểm tra hồ sơ, tài liệu giấy tờ có liên quan đến hợp đồng, nhận thấy nội dung Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của ông Nguyễn Văn T chưa đúng theo quy định của pháp luật nên Văn phòng đã yêu cầu ông T bổ sung lại Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân để Công chứng viên chứng nhận hợp đồng và cho phát hành hồ sơ. Đến ngày 01/4/2020 ông Nguyễn Văn T và ông Trần Văn Y cùng đến Văn phòng cung cấp bổ sung Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của ông Nguyễn Văn T có nội dung đúng theo quy định của pháp luật. Căn cứ các quy định của pháp luật tại thời điểm công chứng, diễn biến cụ thể của những người yêu cầu công chứng và hoạt động công chứng, người yêu cầu công chứng hoàn toàn đáp ứng, phù hợp với quy định của pháp luật về công chứng, do vậy Văn phòng công chứng Bà Đ đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) đối với phần đất diện tích 1.000m² thuộc thửa 1502, tờ bản đồ số 5 (TL đo năm 2005) bộ địa chính xã X, huyện H, Tp.HCM giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn Y theo đúng quy định của pháp luật.

Hiện nay các bên xảy ra tranh chấp, phía Văn phòng xác định không có ý kiến hay yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do không có thời gian tham gia giải quyết vụ kiện nên phía Văn phòng C1 (nay đổi tên là Văn phòng C1) đề nghị được vắng mặt trong các buổi hòa giải cũng như vắng mặt không tham gia phiên tòa.

Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết, Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng bị đơn vắng mặt, hiện nay bị đơn Trần Văn Y đã chết, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Y vắng mặt nên Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn quyết định đưa vụ án ra xét xử để Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

Ý kiến của Viện Kiểm sát: Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

- Qua quá trình nghiên cứu hồ sơ vụ án, thông qua việc kiểm sát thụ lý, lập hồ sơ vụ án và kiểm sát trực tiếp tại phiên tòa cho thấy Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định do Bộ Luật tố tụng dân sự quy định. Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, bị đơn là ông Trần Văn Y đã chết, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Y là ông Trần Văn H, bà Lê Thị B, cháu Trần Huỳnh Minh T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt; người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Y là bà Huỳnh Thị T1, cháu Trần Huỳnh Tuyết N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C1 (nay đổi tên là Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thu H1) có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành thủ tục xét xử vắng mặt các đương sự là đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, về thời hạn chuẩn bị xét xử chưa đảm bảo theo quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] 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 Hóc Môn nhận định:

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bị đơn ông Trần Văn Y giao trả bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số AN 302512 (sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: H07212/tt) do UBND huyện H cấp ngày 12/01/2009, cập nhật biến động tên ông Nguyễn Văn T ngày 14/12/2017 nên đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự. Bị đơn là ông Trần Văn Y cư trú trên địa bàn huyện H. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Tp . thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thủ tục tố tụng được quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[3] Về thủ tục tố tụng:

Ông Trần Văn Y (là bị đơn trong vụ kiện), những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Y là ông Trần Văn H, bà Lê Thị B, cháu Trần Huỳnh Minh T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Y là bà Huỳnh Thị T1, cháu Trần Huỳnh Tuyết N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C1 (nay đổi tên là Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thu H1) có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[4] Về nội dung:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 1000m² thuộc thửa 1502, tờ bản đồ 05 (TL đo năm 2005) xã X, huyện H, Tp . do ông Nguyễn Văn T và ông Trần Văn Y ký tại Văn phòng C1 ngày 31/3/2020 (Số công chứng: 005990 Quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2020), yêu cầu ông Trần Văn Y giao trả cho ông T bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số AN 302512 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: H07212/tt) do UBND huyện H cấp ngày 12/01/2009, cập nhật biến động tên ông Nguyễn Văn T ngày 14/12/2017.

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông T và ông Y k tại Văn phòng Công chứng Bà Đ ngày 31/3/2020 và được Văn phòng Công chứng Bà Đ xác nhận ngày 01/4/2020 (Số công chứng: 005990 Quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2020) thể hiện giữa ông Nguyễn Văn T và ông Trần Văn Y có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 1000m² thuộc thửa 1502, tờ bản đồ 05 (TL đo năm 2005) xã X, huyện H, Tp ..

Căn cứ Giấy chứng nhận QSDĐ số AN 302512 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: H07212/tt) do UBND huyện H cấp ngày 12/01/2009 thể hiện phần đất diện tích 1000m² thuộc thửa 1502, tờ bản đồ 05 (TL đo năm 2005) xã X, huyện H do bà Phạm Thị T3 đứng tên đăng ký. Ngày 14/12/2017 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 xác nhận thay đổi chủ sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T. Căn cứ Công văn số 41857/CNHN ngày 26/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 thể hiện phần đất diện tích 1000m² thuộc thửa 1502, tờ bản đồ 05 (TL đo năm 2005) xã X, huyện H hiện nay do ông Nguyễn Văn T đứng tên đăng ký sử dụng đất, không đăng ký biến động so với Giấy chứng nhận đã cấp.

Do đó, xét về thẩm quyền công chứng; trình tự, thủ tục, hình thức của văn bản công chứng; lời chứng của công chứng viên và sự tự nguyện của các chủ thể tham gia giao dịch cho thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn T và ông Trần Văn Y ký tại Văn phòng C1 ngày 31/3/2020 và được Văn phòng Công chứng Bà Đ xác nhận ngày 01/4/2020 (Số công chứng: 005990 Quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2020) là hợp pháp, đúng quy định của pháp luật.

Xét thấy khi giao kết hợp đồng, các bên thỏa thuận việc thanh toán tiền do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật và ngoài sự chứng kiến của công chứng viên; thời điểm chuyển giao đất và giao nhận bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ do hai bên tự thỏa thuận.

Căn cứ Công văn số 41932/CNHN ngày 10/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 thể hiện nội dung Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và ông Trần Văn Y, sau khi tiếp nhận hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 có phiếu đề nghị UBND xã X xác định vị trí đất bổ sung vào phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai. Tuy nhiên, UBND xã X có Giấy xác nhận nội dung có tranh chấp do có đơn đề nghị ngăn chặn giao dịch đất đai của ông Nguyễn Văn T nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai

huyện Đ1 không có cơ sở giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và ông Trần Văn Y.

Như vậy, sau thời điểm hai bên giao kết hợp đồng, việc ông Trần Văn Y nộp hồ sơ thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 thể hiện các bên đã tiến hành giao nhận bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ của phần đất chuyển nhượng, tuy nhiên do Trần Văn Y không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền cho ông T theo thỏa thuận nên ông T làm đơn yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 và UBND xã X, huyện H ngăn chặn việc ông Y thực hiện thủ tục sang tên đăng bộ đối với phần đất diện tích 1.000m² thuộc thửa 1502, tờ bản đồ số 5 (TL đo năm 2005) bộ địa chính xã X, huyện H, Tp ., đồng thời với việc ngăn chặn ông Nguyễn Văn T đã khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng do hai bên ký kết và yêu cầu ông Trần Văn Y giao trả lại cho ông T bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ.

Trong quá trình Tòa án thụ lý vụ kiện, phía bị đơn ông Trần Văn Y mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên hòa giải và tiếp cận công khai chứng cứ, thông báo kết quả tiếp cận công khai chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng ông Y đều vắng mặt không lý do. Theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định: *“Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc”*. Như vậy, phía bị đơn đã từ bỏ quyền chứng minh của mình và phải chấp nhận theo những chứng cứ do phía nguyên đơn đưa ra. Do đó, việc ông Nguyễn Văn T yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng với lý do bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn Y vi phạm nghĩa vụ thanh toán là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ngày 25/12/2021 ông Trần Văn Y chết. Căn cứ Công văn số 2885/CAHM-QLHC ngày 05/4/2023 của Công an huyện H về việc cung cấp thông tin liên quan đến quan hệ nhân thân và nơi cư trú của ông Trần Văn Y thể hiện: Ông Trần Văn Y có cha tên Trần Văn H, mẹ tên Lê Thị B. Ông Trần Văn Y có vợ là bà Huỳnh Thị T1. Ông Y và bà T1 có 02 con chung là Trần Huỳnh Minh T2 và Trần Huỳnh Tuyết N.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và ông Trần Văn Y ký tại Văn phòng C1 ngày 31/3/2020 và được Văn phòng Công chứng Bà Đ xác nhận ngày 01/4/2020 (Số công chứng: 005990 Quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2020) được Hội đồng xét xử chấp nhận nên việc giải quyết hậu quả của việc hủy giao dịch dân sự nói trên phải được Hội đồng xét xử xem xét, theo đó các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây ra thiệt hại phải có nghĩa vụ bồi thường theo quy định.

Xét bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T khai nhận giữa ông T và ông Y có thỏa thuận giá chuyển nhượng là 04 tỷ đồng, sau khi hai bên ký kết hợp đồng, ông T đã giao bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Y và ông Y chưa thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông T. Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ kiện, phía bị đơn ông Trần Văn Y không có bất cứ ý kiến hay yêu cầu gì liên quan đến việc hủy bỏ hợp đồng cũng như yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ

hợp đồng. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trần Văn Y gồm bà Huỳnh Thị T1, cháu Trần Huỳnh Tuyết N xác định không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với việc ông Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và ông Trần Văn Y. Hiện nay bà T1 và các con gồm Trần Huỳnh Minh T2 và Trần Huỳnh Tuyết N không giữ bất cứ tài liệu giấy tờ gì liên quan đến các giao dịch do ông Y thực hiện lúc còn sống. Bà T1 và các con xác định không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với việc giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ giao dịch dân sự giữa ông T và ông Y. Do đó, như đã nhận định, bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn Y đã từ bỏ quyền chứng minh của mình và việc ông T trình bày đã giao bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Y và ông Y chưa thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông T là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Văn T về việc yêu cầu ông Trần Văn Y giao trả cho ông T bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số AN 302512 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: H07212/tt) do UBND huyện H cấp ngày 12/01/2009, cập nhật biến động tên ông Nguyễn Văn T ngày 14/12/2017. Do các bên không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không đặt vấn đề giải quyết.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 1000m² thuộc thửa 1502, tờ bản đồ 05 (TL đo năm 2005) xã X, huyện H, Tp . do ông Nguyễn Văn T và ông Trần Văn Y ký tại Văn phòng C1 ngày 31/3/2020 (Số công chứng: 005990 Quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2020) và yêu cầu ông Trần Văn Y giao trả cho ông T bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số AN 302512 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: H07212/tt) do UBND huyện H cấp ngày 12/01/2009, cập nhật biến động tên ông Nguyễn Văn T ngày 14/12/2017.

[5] Đối với chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ kiện, phía nguyên đơn Nguyễn Văn T đã tạm nộp chi phí thông báo tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú đối với ông Trần Văn Y, ông T tự nguyện nộp và không có yêu cầu xem xét đối với khoản chi phí này nên ghi nhận.

[6] Về án phí sơ thẩm: yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn Nguyễn Văn T được Tòa án chấp nhận, theo quy định tại khoản 2 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 385, Điều 398, Điều 401, Điều 422, Điều 423, Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 1000m² thuộc thửa 1502, tờ bản đồ 05 (TL đo năm 2005) xã X, huyện H, Tp . do ông Nguyễn Văn T và ông Trần Văn Y ký tại Văn phòng C1 ngày 31/3/2020 (Số công chứng: 005990 Quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2020).

- Buộc ông Trần Văn Y (có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ là ông Trần Văn H, bà Lê Thị B, bà Huỳnh Thị T1, Trần Huỳnh Minh T2 và Trần Huỳnh Tuyết N) giao trả cho ông T bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số AN 302512 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: H07212/tt) do UBND huyện H cấp ngày 12/01/2009, cập nhật biến động tên ông Nguyễn Văn T ngày 14/12/2017.

Trong thời hạn 30 ngày nếu ông Trần Văn Y không giao trả cho ông T bản chính Giấy chứng nhận thì kiến nghị cơ quan có thẩm quyền hủy Giấy chứng nhận số QSDĐ số AN 302512 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: H07212/tt) do UBND huyện H cấp ngày 12/01/2009, cập nhật biến động tên ông Nguyễn Văn T ngày 14/12/2017. Ông Nguyễn Văn T có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 1000m² thuộc thửa 1502, tờ bản đồ 05 (TL đo năm 2005) xã X, huyện H, Tp.HCM theo trình tự thủ tục do pháp luật quy định.

2/. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T tự nguyện chịu chi phí thông báo tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú đối với ông Trần Văn Y. Ông Nguyễn Văn T đã nộp đủ.

3/. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Trần Văn Y (có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ là ông Trần Văn H, bà Lê Thị B, bà Huỳnh Thị T1, Trần Huỳnh Minh T2 và Trần Huỳnh Tuyết N) phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3.2. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền số 0077181 ngày 15/12/2020 và số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền số 0039802 ngày 06/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

4/. Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc từ ngày bản án 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, 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, 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND H.Hóc Môn;
- Chi cục THADS H.Hóc Môn;
- Lưu: HS.

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

Phạm Thị Thanh