

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

Bản án số: 16 /2017/DS-ST

Ngày: 05-7-2017

*V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN THÀNH, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Thái

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Vũ Thị Phụng
2. Bà Phạm Thị Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thu Hiền - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thành tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Lý - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 7 năm 2017, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 130/2014/TLST-DS ngày 30/12/2014 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2017/QĐXXST-DS ngày 24/4/2017, Quyết định hoãn phiên tòa số 17/2017/QĐST-DS ngày 18/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giữa các đương sự :

- Nguyên đơn: Bà Lê Hồng V, sinh năm 1944 (có mặt)

Bà Hoàng Thị Kim Q, sinh năm 1940 (ủy quyền cho Bà Lê Hồng V theo Hợp đồng ủy quyền số 1478 ngày 11/12/2014 tại Văn phòng công chứng T)

Cùng địa chỉ: Số 130, đường H, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Bị đơn: 1. Ông Trần Hữu T, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 48/3, đường L, phường H, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Phan Thị Kim O, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 199, đường B, phường 12, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng T

Người đại diện hợp pháp: Ông Đoàn Huy Quyền – Chức vụ: Trưởng văn phòng.
(có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn Bà Lê Hồng V, Bà Hoàng Thị Kim Q trình bày:

Ngày 12/11/2014 bà V, bà Q chuyển nhượng cho ông Trần Hữu T và bà Phan Thị Kim O quyền sử dụng đất có diện tích 10.009m² thuộc thửa đất số 299 tờ bản đồ số 6 tại xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, trên đất có 5 căn nhà cấp 4 với giá 650.000.000 đồng. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL527593 vào sổ CH 05787 ngày 08/11/2012 cho hộ Bà Lê Hồng V. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết tại Văn phòng công chứng T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 806, quyển số 01TP/CC – SCC/HĐGD ngày 12/11/2014. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà V, bà Q đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 527593 cho ông Trần Hữu T. Tuy nhiên Ông T chưa thanh toán tiền chuyển nhượng cho bà V.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng Ông T đã lập 1 giấy nợ theo đó Ông T nợ bà V số tiền nhận chuyển nhượng đất là 650.000.000đ (*Sáu trăm năm mươi triệu đồng*) hẹn đến ngày 19/11/2014 sẽ trả đủ tiền cho bà.

Tuy nhiên, sau đó bà V yêu cầu nhiều lần nhưng Ông T vẫn không thanh toán, nên bà V và Ông T thống nhất hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa các bên. Hai bên đã lập giấy viết tay ghi nhận việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng, bà V yêu cầu vợ chồng Ông T đến văn phòng công chứng lập văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng, Ông T hứa hẹn nhiều lần nhưng không thực hiện và cắt liên lạc với bà. Thấy Ông T có dấu hiệu lừa đảo nên bà V đã liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Thành ngăn chặn không cho Ông T sang tên thửa đất và khởi kiện ra Tòa án.

Nay bà V, bà Q yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 806, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/11/2014 giữa Bà Hoàng Thị Kim Q, Bà Lê Hồng V và ông Trần Hữu T, bà Phan Thị Kim O. Ông T phải trả lại cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 527593 được Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành cấp ngày 08/11/2012. Lý do ông Trần Hữu T, bà Phan Thị Kim O không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng.

Bị đơn ông Trần Hữu T, bà Phan Thị Kim O đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến tòa án làm việc.

Tại văn bản số 45/VPCCTN ngày 31/5/2017, ông Đoàn Huy Quỳnh, trưởng Văn phòng công chứng T trình bày:

Thứ nhất, về thành phần hồ sơ và trình tự, thủ tục công chứng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do công chứng viên của Văn phòng công chứng T chứng nhận, đã được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 36 của Luật công chứng 2006 và các văn bản pháp luật có liên quan.

Thứ hai, việc thanh toán tiền nhận chuyển nhượng giữa bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng đã được hai bên thỏa thuận rõ trong hợp đồng bằng phương thức: “tiền mặt, sau khi ký hợp đồng” và việc thanh toán, giao

nhận số tiền này là do hai bên tự thực hiện, tự chịu trách nhiệm trước pháp luật, công chứng viên của văn phòng công chứng không tham gia chứng kiến.

Sau khi hoàn thành thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà V và Ông T đã tự nguyện lập thêm giấy nợ số tiền 650.000.000đ để thay thế phương thức thanh toán đã thỏa thuận là thỏa thuận dân sự tự nguyện giữa các bên tham gia giao kết hợp đồng, công chứng viên không tham gia và không biết việc thỏa thuận này.

Thứ ba, Văn phòng công chứng T không bố trí được người tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân huyện Tân Thành nên Văn phòng công chứng T xin vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải và xét xử.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thành phát biểu:

Qua nghiên cứu, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa dân sự sơ thẩm về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, thư ký, Hội thẩm nhân dân và những người tham gia tố tụng thì thấy:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án, tiến hành thu thập chứng cứ đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Đối với hội đồng xét xử tại phiên tòa hôm nay đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng, thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ tại phiên tòa.

- Đối với nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành tốt các quy định tại các Điều 70, 71 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bà Lê Hồng V, Bà Hoàng Thị Kim Q khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 299 tờ bản đồ số 6 tại xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành ký kết với ông Trần Hữu T, bà Phan Thị Kim O ký tại Văn phòng công chứng T là “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Theo hợp đồng chuyển nhượng các bên đã ký kết, giấy tờ nhân thân do Ông T, bà O cung cấp khi làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Ông T, bà O có địa chỉ tại số 48/3, đường L, phường H, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh, tuy nhiên sau khi Tòa án thụ lý vụ án, Ông T, bà O thay đổi nơi cư trú nhưng không thông báo với cơ quan nhà nước có thẩm quyền do đó đây thuộc trường hợp cố tình che giấu địa chỉ, trốn tránh nghĩa vụ đối với người khởi kiện. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ đến lần thứ hai mà bị đơn vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố

tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ngày 12/11/2014, Bà Lê Hồng V, Bà Hoàng Thị Kim Q ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 1.009,1m² thửa 299 tờ bản đồ số 6 tại xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành cho ông Trần Hữu T, bà Phan Thị Kim O giá 650.000.000đ (Sáu trăm năm mươi triệu đồng). Hợp đồng có công chứng tại Văn phòng công chứng T số công chứng 806, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Theo nội dung hợp đồng Ông T phải thanh toán số tiền 650.000.000đ (Sáu trăm năm mươi triệu đồng) cho bà V ngay sau khi ký hợp đồng công chứng. Tuy nhiên, Ông T xin nợ lại, hẹn đến ngày 19/11/2014 sẽ trả đủ. Ông T lập giấy nhận nợ viết tay với bà V ngày 13/11/2014. Đến hẹn, Ông T vẫn không trả nên bà làm đơn ngăn chặn không cho Ông T làm thủ tục sang tên và khởi kiện ra Tòa án. Ngày 02/12/2014, Ông T lập giấy xác nhận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với bà, giấy xác nhận viết tay không công chứng. Tuy nhiên, bà V không xuất trình được bản chính của giấy nhận nợ và giấy thỏa thuận hủy việc chuyển nhượng. Do đó, không có cơ sở xác định các bên đã thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, tại khoản 2 Điều 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2014 giữa bà V, bà Q và Ông T, bà O thì phương thức thanh toán bằng tiền mặt, sau khi ký hợp đồng. Bà V khẳng định cho đến nay Ông T, bà O vẫn chưa thanh toán được đồng nào cho mình. Bị đơn ông Trần Hữu T, bà Phan Thị Kim O mặc dù được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa án làm việc không xuất trình tài liệu chứng cứ để phản bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thể hiện đã thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bị đơn phải chịu hậu quả pháp lý từ việc không tham gia tố tụng, không cung cấp tài liệu chứng cứ cho Tòa án.

Từ những nhận định nêu trên, xét thấy có cơ sở xác định Ông T, bà O chưa thanh toán số tiền chuyển nhượng đất 650.000.000đ (Sáu trăm năm mươi triệu đồng) cho bà V, bà Q. Như vậy Ông T, bà O đã vi phạm nghĩa vụ cơ bản của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại điều 701 Bộ luật dân sự 2005.

Do đó, hội đồng xét xử thấy có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 425 Bộ luật dân sự 2005, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V, bà Q và Ông T, bà O. Ông T, bà O phải trả lại cho bà V, bà Q giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL527593 vào sổ CH 05787 đã được UBND huyện Tân Thành cấp ngày 08/11/2012 cho hộ Bà Lê Hồng V.

Về chi phí do vẽ, định giá tài sản: Bà Lê Hồng V tự nguyện nộp chi phí do vẽ, định giá tài sản là 5.000.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, Điều 147, Điều 165 và Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 697, Điều 701, Điều 424, Điều 425 Bộ luật dân sự 2005, Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Hồng V và Bà Hoàng Thị Kim Q.

Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 806, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/11/2014 tại Văn phòng công chứng T giữa bà Lê Hoàng Vân, Bà Hoàng Thị Kim Q và ông Trần Hữu T, bà Phan Thị Kim O.

Buộc ông Trần Hữu T, bà Phan Thị Kim O hoàn trả cho Bà Lê Hồng V, Bà Hoàng Thị Kim Q giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL527593 vào sổ CH 05787 được Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp cho hộ Bà Lê Hồng V ngày 08/11/2012.

Về chi phí định giá, đo vẽ tài sản tranh chấp: Bà Lê Hồng V tự nguyện nộp chi phí đo vẽ, định giá tài sản là 5.000.000 đồng. Bà V đã nộp đủ.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Hữu T, bà Phan Thị Kim O phải nộp 200.000 đồng (*Hai trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Lê Hồng V, Bà Hoàng Thị Kim Q số tiền 200.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 03923 ngày 30/12/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Thành.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử phúc thẩm.

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 Điều 6, 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:

- TAND tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu;
- VKSND huyện Tân Thành;
- Chi cục THADS huyện Tân Thành;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hồng Thái

Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm./.

THẨM

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- VKSND huyện Tân Thành;
- VKSND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu;
- TAND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu Tòa án.

PHẠM MINH SƠN