

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

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

Bản án số: 32/2017/DS-ST

Ngày: 10-10-2017

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 TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Văn Huỳnh
2. Bà Huỳnh Thị Thanh Liên

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Hạnh Nguyên – Thư ký Tòa án nhân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Ngày 10-10-2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 76/2016/TLST-DS ngày 30-11-2016 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2017/QĐXXST-DS ngày 06-9-2017, Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2017/QĐST-DS ngày 22-9-2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Ngọc C1, sinh năm 1973 (*có mặt*).

Địa chỉ: 276/2B đường B, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Kha Anh L1, sinh năm 1992 (*có mặt*) - là đại diện theo giấy ủy quyền ngày 26-12-2016; địa chỉ: 60/4 đường P1, phường S4, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hải Đ (*có mặt*) – Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Võ Văn T1, sinh năm 1961 (*vắng mặt*).

Địa chỉ: A7-11/4 Trung tâm đô thị C, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2.2. Ông Võ Văn L2, sinh năm 1953 (*vắng mặt*).

Địa chỉ: 276 Đường B, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

3.1. Ông Nguyễn Đình T2, sinh năm 1963 (*vắng mặt*).

Địa chỉ: 104 đường T1, phường S7, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của ông T2: Ông Nguyễn Bá T3, sinh năm 1971 (*vắng mặt*), là đại diện theo giấy ủy quyền ngày 18-4-2017; địa chỉ: 110/4 đường T1, phường S7, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.2. Ngân hàng thương mại cổ phần S.

Địa chỉ: 266-268 đường N, phường S8, Quận S3, TP.Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Vũ Khắc T4 - Trưởng Phòng Giao dịch R, là đại diện theo Giấy ủy quyền số 18/2017/GUQ-PL&TT ngày 03-01-2017 và số 431/2017/GUQ-CNBRVT ngày 20-4-2017 (*vắng mặt*).

3.3. Bà Đỗ Thị Mỹ L3, sinh năm 1988 (*vắng mặt*).

Địa chỉ: 42/1 Đường K, phường T1, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.4. Bà Đỗ Huỳnh Thị Minh T5, sinh năm 1979 (*vắng mặt*).

Địa chỉ: 42/1 Đường K phường T1, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.5. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1966 (*vắng mặt*); Cùng địa chỉ với bị đơn - ông Võ Văn T1.

3.6. Bà Nguyễn Thị Mỹ L4, sinh năm 1965 (*vắng mặt*).

Địa chỉ: 126 đường T1, phường S7, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.7. UBND thành phố V (*có đơn xin xử vắng mặt*).

Địa chỉ: 89 Lý Thường Kiệt, phường 1, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Đại diện hợp pháp của UBND thành phố V: Ông Trần Hữu Tấn P – Chuyên viên phòng Tài nguyên Môi trường - là đại diện theo Giấy ủy quyền số 90/UQ-UBND ngày 11-01-2017.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Đỗ Gia V1, sinh năm 1945 (*vắng mặt*).

Địa chỉ: 144/17 đường N, phường T1, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

4.2. Bà Trần Thị Thanh T6, sinh năm 1968 (*có mặt*).

Địa chỉ: 25 đường V, phường S9, thành phố V, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Trần Ngọc C1 và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Năm 1992 ông Trần Ngọc C1 và ông Đỗ Đức C2 còn sống ở miền Bắc nên hai ông đã nhờ vợ chồng chị ruột của ông C1 là chị Trần Thị Thanh T6, anh Nguyễn Văn V2 cùng ông Đỗ Gia V1 mua giúp đất của cụ Võ C3 tại thành phố V cho ông C1 và ông C2.

Ngày 05-4-1992 cụ Võ C3 và anh Nguyễn Văn V2 lập Biên bản sang nhượng đất có nội dung cụ C3 sang nhượng cho anh V2 lô đất có kích thước: Mặt trước 10.5m, mặt sau 10.8m, chiều dài mặt giáp hàng rào bà H là 27m, mặt giáp đất cụ C3 là 28m, với giá tiền 48 chỉ vàng 95K, bù thêm 10.000đ mỗi chỉ vàng do vàng thiếu tuổi là 480.000đ. Trong đó ước tính diện tích mua cho ông C1 là 145m². Anh V2 đã trả đủ tiền cho cụ C3. Biên bản sang nhượng đất này có cụ C3, ông Võ Văn T1 là con cụ C3, anh V2 và người làm chứng là ông Đỗ Gia V1 ký xác nhận.

Tại thời điểm chuyển nhượng, đất của cụ C3 chưa có bìa đỏ, cụ C3 chỉ ranh đất và các bên đã bàn giao đất, nhưng không lập biên bản bàn giao.

Ngày 20-4-1992, cụ C3, chị T6, anh V2 cùng ký Đơn chuyển nhượng thành quả lao động, kết quả đầu tư gắn liền việc sử dụng đất, có xác nhận của UBND phường S8 (nay là UBND phường N), thành phố V.

Đến năm 1998 gia đình ông C1 chuyển từ quê vào thành phố V sinh sống, được chị T6 giao lại đất đã mua của cụ C3, ngày 18-12-2000 thì chính thức viết giấy giao lại ½ diện tích đất cho ông C1 và ½ diện tích đất cho ông C2. Do không tìm thấy tờ Đơn chuyển nhượng thành quả lao động, kết quả đầu tư gắn liền việc sử dụng đất nêu trên, nên ông V1 và bà T6 không thực hiện thủ tục cấp bìa đỏ đối với diện tích đất đã chuyển nhượng của cụ C3.

Ông C1 xây nhà trên đất này từ khoảng đầu năm 2000 nhưng đến đầu năm 2001 mới xong và cả gia đình ông ở đó cho đến nay.

Cụ C3 và các con của cụ là ông Võ Văn T1, ông Võ Văn L2 đều biết việc ông C1 làm nhà, không ai phản đối, gia đình cụ C3 còn hỗ trợ ông C1 về điện, nước vì nhà cụ C3, ông T1 sát vách với nhà ông C1.

Do mới chuyển từ ngoài quê vào còn khó khăn về kinh tế nên ông C1 nghĩ rằng đã có nhà trên đất thì làm thủ tục xin cấp bìa đỏ sau.

Năm 2001, cụ C3 qua đời nên ông C1 và ông C2 có nhờ con của cụ là ông Võ Văn T1 và ông Võ Văn L2 ký lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16-3-2002, được UBND phường S8 xác nhận ngày 22-3-2002.

Năm 2005, ông C1 và ông C2 tìm thấy Đơn chuyển nhượng thành quả lao động, kết quả đầu tư có gắn liền việc sử dụng đất ngày 20-4-1992, nhưng cho rằng đã có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16-3-2002 nên dùng Hợp đồng mới để xin thủ tục cấp bìa đỏ. Cán bộ địa chính thành phố V có xuống đo đạc và lập sơ đồ ngày 28-10-2005, nhưng sau đó UBND thành phố V từ chối tách thửa sang tên cho ông C1 và ông C2 vì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16-3-2002 ông T1, ông L2 ký khi đất vẫn còn đứng tên cụ C3.

Năm 2009, ông T1 và ông L2 làm thủ tục phân chia di sản thừa kế của cụ C3 và cụ K, trong đó phần đất của ông C1 và ông C2 nằm trong phần đất ông T1 được chia thừa kế.

Cũng năm 2009, ông T1 được UBND thành phố V cấp bìa đồ cho phần đất được hưởng thừa kế, tách thành 13 thửa. Trong đó có phần đất của ông C1 cũng được cấp bìa đồ riêng vào ngày 19-11-2009, số thửa 194, tờ bản đồ số 16.

Năm 2013 ông C1 đến nộp thuế tại UBND phường thì được biết trên thửa đất của ông đã có người nộp thuế. Sau đó ông C1 đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V để xin cấp bìa đồ thì mới biết thửa đất của ông đã bị ông T1 chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Mỹ L3 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-3-2012, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận ngày 12-3-2012. Sau đó bà L3 sang tên tiếp cho ông Nguyễn Đình T2, ông T2 được UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 647151 ngày 07-02-2013, trong đó có 40m² đất ở ông cũng không rõ người xin chuyển mục đích sang đất ở là ai.

Do đó, ông C1 khởi kiện đề nghị Tòa án: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 647151 do UBND thành phố V cấp ngày 07-02-2013 cho ông Nguyễn Đình T2. Yêu cầu ông T1, ông L2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông để ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn:

1. Ông Võ Văn L2 trình bày:

Ông là con của cụ Võ C3, là anh của ông Võ Văn T1. Năm 1992, cụ C3 có chuyển nhượng cho ông Đỗ Gia V1 300m² đất trong phần diện tích 3.025m² tại số 276 đường B, sau đó ông V1 đã sang nhượng lại cho cháu của ông V1. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay và ông L2 có chứng kiến. Sau khi cụ C3 chết thì ông và ông T1 đã làm thủ tục phân chia di sản thừa kế, sang tên quyền sử dụng đất cho ông và ông T1. Phần diện tích khoảng 300m² mà cụ C3 bán cho ông V1 nằm trong phần đất ông T1 được hưởng thừa kế. Năm 2002, theo yêu cầu của ông C1 và ông C2 thì ông và ông T1 có đến UBND phường S8, thành phố V làm lại Hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông C1 và ông C2.

Ông L2 cho rằng phần đất hiện nay ông C1 đang tranh chấp nằm trong phần đất ông T1 đứng tên trên bìa đồ nên không liên quan đến ông.

2. Ông Võ Văn T1 và vợ là bà Nguyễn Thị M: Không có ý kiến của ông T1 bà M vì ông bà đã bỏ đi khỏi địa chỉ cũ, không xác định được địa chỉ mới nên Tòa án phải niêm yết các thủ tục, giấy tờ, thông báo nhưng không có kết quả. Sau đó, ngày 31-8-2017 Ngân hàng TMCP S cung cấp được địa chỉ của ông T1 bà M, Tòa án đã tổng đạt đầy đủ các văn bản thủ tục tố tụng cho ông bà tại địa chỉ mới là số 126A

đường C, phường S11, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nhưng ông bà từ chối nhận và có lần ông T1 còn ghi vào biên bản giao nhận của Tòa án là ông không còn liên quan gì đến đất của ông C1, không đồng ý nhận giấy tờ của Tòa án. Do vậy, xét xử vắng mặt ông T1 bà M và quyết định về vụ án trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. UBND thành phố V có bản ý kiến trình bày:

Thửa đất số 194, tờ bản đồ số 16 các đương sự đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất có nguồn gốc trước đây do cụ Võ C3 sử dụng được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 571464 ngày 02-01-2001. Năm 2009 ông Võ Văn L2 và ông Võ Văn T1 được thừa kế quyền sử dụng đất từ cụ C3. Ông T1 đã tách thửa đất được thừa kế thành 18 thửa và được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận. Đối với thửa 194, tờ bản đồ 16 tại phường N, thành phố V, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 494141 ngày 19-11-2009, ông T1 đã chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Mỹ L3, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V xác nhận ngày 12-3-2012. Sau đó bà L3 đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Đình T2, ông T2 được UBND thành phố V cấp đổi thành Giấy chứng nhận số BN 647151 ngày 07-02-2013. Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ, việc chuyển nhượng được thực hiện đúng quy trình quy định tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003, điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ.

Đối với những vụ việc liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn T1 và bên nguyên đơn thì sau khi chuyển nhượng, các bên chưa thực hiện việc đăng ký đất đai tại cơ quan có thẩm quyền, đề nghị Tòa án căn cứ các quy định pháp luật để giải quyết.

2. Ông Nguyễn Đình T2 thông qua người đại diện hợp pháp trình bày: Ông Nguyễn Đình T2 là người đứng tên thửa đất số 194, tờ bản đồ số 16 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 647151 do UBND thành phố V cấp ngày 07-02-2013.

Nguồn gốc thửa đất này là do bà Đỗ Thị Mỹ L3 nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn T1, ông T2 chỉ là người được bà L3 nhờ đứng tên trên giấy chứng nhận, không phải là người thật sự quản lý, sử dụng đất, mục đích là để vay tiền hộ cho bà L3 tại Ngân hàng TMCP S (Ngân hàng S).

Hiện nay, Giấy chứng nhận thửa đất này đang thế chấp tại Ngân hàng S theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 30/2013/TC ngày 05-4-2013 để vay số tiền 800.000.000đ theo Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số LD1309500007 cùng ngày.

Vì thế, ông T2 không chịu trách nhiệm trả tiền cho Ngân hàng vì người vay thật sự là bà L3. Tương tự, trước yêu cầu của ông Trần Ngọc C1 là nguyên đơn đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất số BN 647151 do UBND thành phố V cấp ngày 07-02-2013 cho ông T2, ông T2 cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì.

3. Ngân hàng TMCP S, thông qua người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 05-4-2013, Ngân hàng S - Phòng Giao dịch R và ông Nguyễn Đình T2 ký Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số LD1309500007, số tiền cho vay 800.000.000đ, mục đích vay: Chuyển nhượng bất động sản, thời hạn vay 120 tháng. Tài sản thế chấp là thửa đất số 194, tờ bản đồ số 16 tại phường N, thành phố V theo Hợp đồng thế chấp số 30/2013/TC cùng ngày, được công chứng hợp pháp. Toàn bộ số tiền vay 800.000.000đ của ông T2 được chuyển vào tài khoản của bà Đỗ Thị Mỹ L3.

Ngân hàng S - Phòng Giao dịch R có đi thẩm định theo Biên bản định giá bất động sản ngày 04-4-2013. Tại thời điểm thẩm định có ngôi nhà cấp 4 trên đất, ông T2 nói rằng đó là nhà của bà Đỗ Thị Mỹ L3, ba mẹ của bà L3 sống trong nhà đó, khi nào thanh toán hết tiền chuyển nhượng đất thì ba mẹ bà L3 sẽ dọn đi. Vì nhà đóng cửa nên Ngân hàng không gặp trực tiếp người ở trong nhà để xác minh.

Khi Ngân hàng cho ông T2 vay đã tiến hành các thủ tục theo đúng quy trình của hệ thống Ngân hàng S và đúng quy định của pháp luật. Ông T2 là người trực tiếp đề nghị Ngân hàng cho vay vốn, là người cung cấp hồ sơ vay vốn và dẫn cán bộ Ngân hàng đi thẩm định. Ngân hàng đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi chính đáng của Ngân hàng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Ngân hàng không chấp nhận nhưng Ngân hàng không có yêu cầu gì trong vụ án này và cũng không có yêu cầu đối với ông T2 vì hiện giờ tuy ông T2 có trễ hạn nhưng vẫn đóng tiền cho Ngân hàng.

4. Bà Đỗ Huỳnh Thị Minh T5: Không có ý kiến của bà T5 vì Tòa án đã thực hiện tổng đạt hợp lệ ở cả hai địa chỉ là: Số 42/1 đường K, phường T1, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và số 30/7/42 đường N, phường 3, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nhưng bà T5 không đến Tòa làm việc và cũng không gửi ý kiến.

5. Bà Đỗ Thị Mỹ L3: Có địa chỉ tại số 42/1 đường K, phường T1, thành phố V (cùng với bà T5) và số 44/3/16 đường Đ, phường 3, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, cũng tương tự như bà T5, bà L3 không đến Tòa làm việc và không gửi ý kiến.

6. Bà Nguyễn Thị Mỹ L4: Có địa chỉ tại số 126 đường T1, phường S7, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Tương tự như bà T5 và bà L3, bà L4 cũng không đến Tòa làm việc và không gửi ý kiến.

Người làm chứng:

1. Ông Đỗ Gia V1 trình bày:

Ông là bác rể của ông Trần Ngọc C1. Việc ông và vợ chồng bà T6 mua hộ đất cho ông C1 và ông C2 diễn biến đúng như ông C1 đã trình bày. Tại thời điểm đó ông

V1 và bà T6, ông V2 có thỏa thuận là để bà T6 ông V2 đứng tên trên giấy tờ mua bán đất.

Ngày 26-4-1992 ông V1 đã trực tiếp trả đủ số tiền cho cụ C3 và cụ C3 đã ký xác nhận vào ngay mặt sau của tờ giấy viết tay ngày 05-4-1992, cụ C3 đã chỉ ranh và giao đất cho ông V1. Ông V1 và bà T6 quản lý, trông coi đến năm 1999 thì bàn giao lại đất cho ông C1 và ông C2 làm nhà ở.

Năm 1999, ông có liên hệ với UBND phường S8 để làm thủ tục xin cấp bìa đồ cho ông V2 bà T6, để sau đó chuyển lại cho ông C2, ông C1. Tuy nhiên, hồ sơ thủ tục xin cấp giấy bị thất lạc và ông cũng bận nên không chú tâm nhiều. Sau này, ông có nghe nói ông C1, ông C2 đã ký lại Hợp đồng chuyển nhượng với ông L2, ông T1 nên ông cũng không đi làm thủ tục nữa.

Tóm lại, thửa đất 276/2A, 276/2B đường B là ông C1, ông C2 nhờ ông và bà T6, ông V2 mua dùm, tiền mua đất là do ông C1, ông C2 bỏ ra mua. Ông không có liên quan cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này, mong Tòa án giải quyết theo đúng quy định pháp luật, hợp tình hợp lý.

2. Bà Trần Thị Thanh T6 trình bày: Bà là chị gái của ông C1. Bà thống nhất với trình bày của ông C1 và ông V1 về nội dung diễn biến mua đất thửa 194, tờ bản đồ số 16 tại 276/2B đường B, phường N, thành phố V. Bà và ông V2 chồng bà (nay chồng bà đã qua đời) chỉ giúp đứng tên mua đất cho ông C1 và đã giao lại đất cho ông C1 làm nhà ở, các con của bà cũng đã xác nhận điều này, gia đình bà không còn liên quan gì đến thửa đất ông C1 đang ở nữa.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

1. Tại phiên tòa hôm nay, ông C1 bổ sung yêu cầu, ngoài các yêu cầu trước đây, đề nghị Tòa án hủy cả các văn bản có liên quan đến thửa đất số 194 như sau:

- Hợp đồng ủy quyền ngày 20-11-2009 giữa bên ủy quyền là ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị M và bên được ủy quyền là bà Đỗ Huỳnh Thị Minh T5.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-3-2012 giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị M (do bà Đỗ Huỳnh Thị Minh T5 đại diện ký) và bên nhận chuyển nhượng là bà Đỗ Thị Mỹ L3.

- Hợp đồng ủy quyền ngày 01-6-2012 giữa bên ủy quyền là bà Đỗ Thị Mỹ L3 và bên được ủy quyền là bà Nguyễn Thị Mỹ L4.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12-01-2013 giữa bên chuyển nhượng là bà Đỗ Thị Mỹ L3 (do bà Nguyễn Thị Mỹ L4 đại diện ký) và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đình T2.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AP 494141 do UBND thành phố V cấp ngày 19-11-2009 cho ông Võ Văn T1, chỉnh lý tại trang 4 của Giấy chứng nhận chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Mỹ

L3 ngày 12-3-2012 và ngày 12-01-2013 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình T2.

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 30/2013/TC ngày 05-4-2013 giữa bên nhận thế chấp là Phòng Giao dịch R - Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu với bên thế chấp là ông Nguyễn Đình T2.

2. Luật sư và ông C1 cho rằng các chứng cứ đã rõ và ông C1 hoàn toàn đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nên đề nghị được chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Riêng về tiền chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang thành đất ở của 40m², sau này xác định được của người nào đã nộp cho Nhà nước thì ông C1 sẽ tự nguyện trả lại.

3. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử chấp hành tốt các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đã xác định chính xác về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật cần giải quyết, tư cách những người tham gia tố tụng; Đảm bảo điều tra, xác minh, thu thập chứng cứ đúng trình tự và đầy đủ. Các đương sự vắng mặt đã được tổng đạt hợp lệ đúng quy định. Các đương sự có mặt thực hiện tốt quyền và nghĩa vụ tố tụng.

- Về nội dung vụ án: Thửa đất số 194, tờ bản đồ số 16 tại 276/2B đường B, phường N, thành phố V do bà T6 và ông V2 chỉ giúp đứng tên nhận chuyển nhượng đất cho ông C1 và đã giao lại đất cho ông C1 làm nhà ở từ năm 2000 đến nay là có thật, phù hợp với các chứng cứ của hồ sơ. Ông T1 và ông L2 biết rõ việc này. Đủ cơ sở để công nhận quyền sử dụng đất cho ông C1. Do vậy, ngoài việc chuyển nhượng đất cho ông C1 ra thì tất cả các hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng, thế chấp khác liên quan đến thửa đất này đều vô hiệu, cần phải hủy. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C1. Do bị đơn là ông T1 và những người liên quan không đến Tòa án, không yêu cầu nên đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu và tiền chuyển mục đích sử dụng 40m² đất nông nghiệp thành đất ở sẽ được giải quyết bằng vụ án khác nếu có yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[1.2] Đối với bị đơn là ông Võ Văn T1, những người liên quan là bà Nguyễn Thị M, bà Đỗ Huỳnh Thị Minh T5, bà Đỗ Thị Mỹ L3, bà Nguyễn Thị Mỹ L4 có địa

chỉ cư trú, trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như thủ tục mở phiên tòa, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ nhiều lần như đã nêu trên, nhưng đều không đến Tòa án, không có ý kiến gửi Tòa án, không hợp tác (*Tập 7, 9, 22, 23, 24, 25, 27*). Còn các đương sự khác là ông Võ Văn L2, ông Nguyễn Đình T2, đại diện Ngân hàng S hôm nay vắng mặt không lý do dù đã được tổng đạt đến dự phiên tòa hợp lệ hai lần. Do vậy, thuộc trường hợp giải quyết vắng mặt họ theo quy định tại Điểm e Khoản 1 Điều 192, Điểm b Khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Điểm a Khoản 2 Điều 6 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05-5-2017 của Hội đồng thẩm phán.

[1.3] Về yêu cầu khởi kiện bổ sung tại phiên tòa của nguyên đơn như đã nêu ở phần trên không bị coi là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu vì phạm vi yêu cầu ban đầu là công nhận việc chuyển nhượng để được công nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cuối cùng của thửa đất 194, nên yêu cầu bổ sung giải quyết được trong vụ án và việc bổ sung này không làm phát sinh thêm người liên quan mới, trong quá trình giải quyết vụ án, những người có liên quan cũng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.

[2] Về xem xét nội dung vụ án:

[2.1] Nguồn gốc đất đang tranh chấp là thửa 194, tờ bản đồ số 16, diện tích 145,6m², mang số nhà 276/2B, đường B, phường N, thành phố V - là một phần trong tổng diện tích đất thửa 256 (cũ) của cụ Võ C3 và cụ Nguyễn Thị K. Hộ cụ C3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R571464 ngày 02-01-2001. Sau đó đã tách thửa cho ông Võ Văn T1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 494141 ngày 19-11-2009, hiện nay chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình T2 đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 647151 ngày 07-02-2013. Theo định giá, trị giá đất là 264.607.200đ (*BL 208 tập 15, 446, 472, 485 tập 34, 414 tập 28*).

[2.2] Hiện trạng đất tranh chấp: Trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4, móng đá, tường xây gạch, sơn nước, nền gạch cramix, mái lợp tôn, trần nhựa. Ngoài ra còn có sân lát gạch bông, gạch cramix có mái che; tường xây gạch ống trên gắn lưới B40; 01 cổng sắt. Nhà này được ông C1 xây dựng năm 2000, đến năm 2001 hoàn thành (*BL 211 tập 16, 413 tập 28*).

[2.3] Theo các tài liệu chứng cứ thu thập được và trình bày của nguyên đơn là ông C1, bị đơn là ông L2, người làm chứng là ông V1, bà T6 thì đều xác định đất thuộc thửa 194 hiện nay chính là ½ diện tích đất trước kia cụ C3 đã chuyển nhượng cho ông V2, bà T6 (nhận chuyển nhượng giúp cho ông C1 và ông C2) từ ngày 05-4-1992, sau đó ký Đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động, kết quả đầu tư gắn liền việc sử dụng đất cho ông V2, bà T6 ngày 20-4-1992, được UBND phường S8, thành phố V xác nhận ngày 30-5-1992, khi đó cụ C3 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nay đất đó ông C1 đang sử dụng (*BL 05, 06, 17 tập 1, 34-39 tập 5, 43, 44 tập 6, 211 tập 16, 437 tập 32, 493 tập 36*). Ông V2 chồng bà T6 đã qua đời ngày 26-5-2000, những người thừa kế của ông V2 cũng vẫn xác định là ông V2, bà T6 nhận

chuyển nhượng đất giúp cho ông C1 (BL 51, 52 tập 8, 428-431 tập 31). Sau khi cụ C3 qua đời, các con của cụ là ông L2, ông T1 vẫn tiếp tục thừa nhận sự chuyển nhượng này bằng cách ký lại Hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông C1 vào ngày 16-3-2002 (BL 08 tập 1), khi đó ông C1 đã làm nhà ở trên đất từ năm 2000. Ông T1 cũng là người cùng cụ C3 ký vào Biên bản sang nhượng đất ngày 05-4-1992 cho ông V2 (BL 493 tập 36). Như vậy, việc vợ chồng bà T6 giúp ông C1 nhận chuyển nhượng đất của cụ C3, sau đó người thừa kế của cụ C3 là ông T1, ông L2 xác nhận lại việc chuyển nhượng cho ông C1 là có thật.

[2.4] Các thừa kế của cụ C3, cụ K là ông Võ Văn L2, ông Võ Văn T1, ông Võ Văn V1, bà Võ Thị V2 đều đã đồng ý ông V1, bà V2 không hưởng tài sản và để toàn bộ đất của cha mẹ cho ông T1 và ông L2 sử dụng, sau đó ông L2 và ông T1 đã tự phân chia đất và phần của ông C1 nằm trong phần ông T1 được chia (BL 447-467 tập 34). Ông T1 biết rõ đất đó cụ C3 đã chuyển nhượng cho ông V2, bà T6, ông C1 và sau này ông T1 cũng thừa nhận việc này bằng cách cùng với ông L2 ký lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16-3-2002 cho ông C1, nhưng sau khi chính thức được chia thừa kế và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 19-11-2009, trong đó có cả phần đã chuyển nhượng cho ông C1, ông T1 lại không cho ông C1 biết và không làm thủ tục sang tên cho ông C1. Đồng thời ngày 20-11-2009 ông T1 và vợ là bà M lại ủy quyền cho bà Đỗ Huỳnh Thị Minh T5 toàn quyền chuyển nhượng và ngày 02-3-2012 bà T5 đã thay ông T1, bà M ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Đỗ Thị Mỹ L3. Những việc làm này không phù hợp với quy định của pháp luật (BL 472, 475-479 tập 34).

[2.5] Sau đó, bà L3 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Mỹ L4 và ngày 12-01-2013 bà L4 thay bà L3 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình T2, ông T2 hiện đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 647151 ngày 07-02-2013 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp (BL 480-485 tập 34).

[2.6] Ngày 05-4-2013 ông T2 thế chấp đất này cho Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu - Phòng Giao dịch R để bảo đảm cho khoản vay 800.000.000đ. Tính đến ngày 25-4-2017, ông T2 đã trả cho Ngân hàng được 314.000.000đ gốc và 280.000.000đ lãi (BL 64-75 tập 11, 427 tập 30).

[2.7] Ông C1 đã xây dựng nhà ở thực tế trên đất từ năm 2000, được đại diện khu phố, UBND phường N và ông Võ Văn L2 xác nhận, có hộ khẩu tại nhà này từ tháng 4 năm 2004 (BL 12 tập 1, 497, 498 tập 36), trước khi ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trước các lần ông T1, bà T5, bà L3, bà L4, ông T2 ủy quyền, chuyển nhượng, thế chấp đất vay tiền. Không ai phản đối hay tranh chấp với ông C1, ông C1 cũng không bị cơ quan quản lý phạt do vi phạm pháp luật về đất đai.

[2.8] Vợ ông C1 là bà Nguyễn Thị Thanh H có ý kiến quyền sử dụng đất này ông C1 nhận chuyển nhượng đất của cụ C3 từ khi chưa kết hôn với bà, nhà đất đó là

tài sản riêng của ông C1 nên bà không có ý kiến, đề nghị Tòa án không đưa bà tham gia vào vụ án (BL 490 tập 35). Do vậy, vụ án này chỉ giải quyết yêu cầu của ông C1.

[2.9] Do vậy, theo điểm b.3, tiểu mục 2.2 và điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 194, tờ bản đồ số 16, đường B, phường N, thành phố V ký giữa cụ Võ C3 với ông V2, bà T6 ngày 05-4-1992 và ký giữa ông Võ Văn T1, ông Võ Văn L2 với ông Trần Ngọc C1 ngày 16-3-2002 được công nhận.

[2.10] Theo đó, các hợp đồng khác liên quan đến thửa đất 194 của ông C1 được xác lập đều vi phạm quyền lợi chính đáng của ông C1, gồm: Hợp đồng ủy quyền ngày 20-11-2009 ông T1, bà M ủy quyền cho bà Đỗ Huỳnh Thị Minh T5 toàn quyền chuyển nhượng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-3-2012 bà T5 thay ông T1 ký chuyển nhượng đất cho bà Đỗ Thị Mỹ L3; Hợp đồng ủy quyền ngày 01-6-2012 bà L3 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Mỹ L4 toàn quyền chuyển nhượng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12-01-2013 bà L4 thay bà L3 ký chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Đình T2. Các ông, bà nêu trên thực hiện giao dịch khi đất đã được ông C1 nhận chuyển nhượng và sử dụng thực tế, việc thiết lập giao dịch của các ông bà chỉ trên hồ sơ mà không giao nhận đất trên thực tế. Những hợp đồng này không phù hợp với quy định của pháp luật, nên đương nhiên bị vô hiệu ngay từ khi ký kết, không có hiệu lực thi hành, cần phải hủy các hợp đồng này.

[2.11] Đồng thời, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AP 494141 do UBND thành phố V cấp ngày 19-11-2009 cho ông Võ Văn T1, chỉnh lý tại trang 4 chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Mỹ L3 ngày 12-3-2012 và ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình T2 ngày 12-01-2013 và số BN 647151 do UBND thành phố V cấp ngày 07-02-2013 cho ông Nguyễn Đình T2 được cấp đúng quy trình nhưng nay cũng cần phải hủy để bảo đảm quyền lợi của ông C1.

[2.12] Đối với Ngân hàng TMCP S và ông Nguyễn Đình T2 đã làm thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất thửa 194 nêu trên để cho ông T2 vay tiền. Như trên đã phân tích, hợp đồng chuyển nhượng đất từ bà L3 do bà L4 thay bà L3 ký chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Đình T2 bị vô hiệu, đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Ngọc C1, nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của ông T2 cho Ngân hàng cũng bị vô hiệu. Mặt khác theo lời khai của Ngân hàng và biên bản thẩm định khi xem xét tài sản thế chấp thì Ngân hàng không gặp người trực tiếp ở trên đất mà chỉ ghi nhận là nhà của bà L3 chuẩn bị dọn đi theo lời nói của ông T2, nên Ngân hàng không biết gia đình ông C1 mới là chủ nhà. Vì những lý do này cần phải hủy hợp đồng thế chấp để đảm bảo quyền sử dụng đất của ông C1. Dù đã được Tòa án giải thích về quy định tố tụng dân sự nhưng Ngân hàng và ông Nguyễn Đình T2 xác định không có yêu

cầu độc lập trong vụ án này, nên Hội đồng xét xử không thể giải quyết những vấn đề liên quan đến quan hệ tín dụng của Ngân hàng và ông T2 trong vụ án (BL 421, 427 tập 30, 439-441 tập 33).

[2.13] Đối với vợ chồng ông T1 bà M và bà T5, bà L3, bà L4 thì trong quá trình giải quyết vụ án đã cố tình không có mặt, không có ý kiến gửi cho Tòa án, nên Hội đồng xét xử không thể giải quyết những vấn đề liên quan đến những người này trong vụ án.

[2.14] Khi ông C1 nhận đất sử dụng là đất trồng cây, sau đó trong quá trình làm thủ tục tách thửa, sang nhượng giữa ông T1 với bà T5, bà L3, bà L4, ông T2 thì có 40m²/145,6m² đất đã được chuyển thành đất ở, được ghi nhận tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 494141 và số BN 647151 (BL 472, 475 tập 34). Do đó, ông C1 tiếp tục được sử dụng đất nguyên trạng, tại phiên tòa ông C1 tự nguyện sau này sẽ trả lại tiền chuyển mục đích đất ở của 40m² này cho người nào đã thực sự nộp cho Nhà nước. Hội đồng xét xử thấy ý kiến của ông C1 phù hợp với thực tế nên chấp nhận.

[2.15] Đối với ông Võ Văn L2 là bị đơn, nhưng thửa đất đang tranh chấp không thuộc phần đất ông được chia thừa kế mà thuộc phần đất ông Võ Văn T1 được chia, nên ông L2 không phải chịu trách nhiệm với nguyên đơn.

[3] Chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá: Khi vụ án do Tòa án nhân dân thành phố V giải quyết, chi phí đo vẽ, thẩm định là 3.539.816đ; Sau khi vụ án chuyển cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giải quyết, chi phí định giá là 1.800.000đ; Tổng cộng là 5.339.816đ. Chi phí này ông Trần Ngọc C1 tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Văn T1 phải chịu án phí không giá ngạch là 200.000đ. Ông C1 không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 34, 37, Điểm e Khoản 1 Điều 192, Điểm b Khoản 2 Điều 227, 147, 235, 266 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điểm a Khoản 2 Điều 6 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05-5-2017 của Hội đồng thẩm phán; Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 702 Bộ luật dân sự 2005; Mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Điểm a, Khoản 3, Điều 17 Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13-6-2012; Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc C1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Võ Văn T1, ông Võ Văn L2:

1. Ông Trần Ngọc C1 được quyền sử dụng đất diện tích 145,6m², trong đó có 40m² đất ở đô thị, thửa 194, tờ bản đồ số 16, đường B, phường N, thành phố V, thể

hiện trên sơ đồ vị trí đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 25-10-2016, có tọa độ 5-4-7-8-9-6-5, đính kèm theo Bản án.

2. Hủy các hợp đồng và các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đây:

- Hợp đồng ủy quyền ngày 20-11-2009 giữa bên ủy quyền là ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị M và bên được ủy quyền là bà Đỗ Huỳnh Thị Minh T5.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-3-2012 giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị M (do bà Đỗ Huỳnh Thị Minh T5 đại diện ký) và bên nhận chuyển nhượng là bà Đỗ Thị Mỹ L3.

- Hợp đồng ủy quyền ngày 01-6-2012 giữa bên ủy quyền là bà Đỗ Thị Mỹ L3 và bên được ủy quyền là bà Nguyễn Thị Mỹ L4.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12-01-2013 giữa bên chuyển nhượng là bà Đỗ Thị Mỹ L3 (do bà Nguyễn Thị Mỹ L4 đại diện ký) và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đình T2.

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 30/2013/TC ngày 05-4-2013 giữa bên nhận thế chấp là Phòng Giao dịch R - Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu với bên thế chấp là ông Nguyễn Đình T2.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AP 494141 do UBND thành phố V cấp ngày 19-11-2009 cho ông Võ Văn T1, chỉnh lý tại trang 4 chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Mỹ L3 ngày 12-3-2012 và ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình T2 ngày 12-01-2013.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 647151 do UBND thành phố V cấp ngày 07-02-2013 cho ông Nguyễn Đình T2.

3. Chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá là: 5.339.816đ, ông Trần Ngọc C1 tự nguyện chịu và đã nộp xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Võ Văn T1 phải chịu án phí không giá ngạch là 200.000đ (hai trăm ngàn đồng).

- Ông Trần Ngọc C1 không phải nộp, được trả lại tiền tạm ứng án phí là 1.000.000đ (Một triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 03178 ngày 08-12-2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V.

5. 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 có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

6. Nếu không đồng ý với bản án này, trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (10-10-2017), đương sự được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xin xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Cục THADS tỉnh BR-VT;
- Lưu hồ sơ vụ án; Tòa KT.

Đào Thị Huệ