TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ T** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do -Hạnh phúc**

Bản án số: 56/2018/DS-ST
Ngày: 15-10-2018
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 THỊ XÃ T, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Tâm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Văn Diên;

2. Ông Đào Văn Nô.

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Nguyễn Thị Mỹ Nhân - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T tham gia phiên tòa:*** Ông Phạm Văn Giáp - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã T xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 56/2018/TLST-DS, ngày 20 tháng 3 năm 2018 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 61/2018/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1972; địa chỉ: Hẻm 212, Ấp 2, xã T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 13/20 Khu phố 1, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

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

3.1. Bà Hồ Thị Như N, sinh năm 1981; địa chỉ: Hẻm 212, Ấp 2, xã T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước. Có đơn xin vắng mặt.

3.2. Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Số 30/4 đường ĐT743, khu phố Đ, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Phú C, chức vụ: Trưởng văn phòng. Có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 26/12/2017; đơn sửa chữa, bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 02/02/2018; quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Văn Đ là chủ sở hữu hợp pháp thửa đất số 1008, tờ bản đồ 20, diện tích 426m^2 tọa lạc tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương đã được UBND huyện (nay là thị xã) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 849404, số vào sổ H01018 ngày 30/10/2006. Nguồn gốc đất là do cha mẹ ông Đ để lại.

Tuy nhiên, vào năm 2017 thì ông Trần Văn T đến thửa đất số 1008 nêu trên của ông Đ đang sử dụng và cho rằng ông Đ đã ký chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 1008 này cho ông T bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương công chứng số 1658, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2009.

Ông Đ xác nhận không ký bất kỳ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1008 với ai khác, kể cả ông T. Vì vậy ông Đ đã liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T thì được biết đã có người giả mạo ông Đ để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 1008 cho ông T và ông T đã làm thủ tục đăng ký để xin cấp đổi tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhận thấy hành vi của ông T và người giả mạo ông Đ để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1008 của ông Đ là vi phạm pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ. Sau đó, ông Đ đã liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T để xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1008 với lý do bị mất. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T đã hoàn tất hồ sơ để trình Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương tham mưu Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định 1255/QĐ-STNMT ngày 23/11/2016 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 849404 ngày 30/10/2006 và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 89788 cho ông Đ. Tuy nhiên, sau đó Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T nhận được văn bản của Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương xác nhận đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1008 giữa ông Đ với ông T theo số công chứng 1658, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2009 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T đã phúc đáp yêu cầu của ông Đ bằng Công văn 178/CNTU-ĐK ngày 05/3/2017 với nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương công chứng số 1658, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2009 vẫn đang có giá trị pháp lý nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T tham mưu Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương hủy Quyết định số 1255/QĐ-STNMT về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 849404 ngày 30/10/2006 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 89788 ngày 23/11/2016 cấp cho ông Nguyễn Văn Đ.

Vì vậy, ông Nguyễn Văn Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương số công chứng 1658, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2009 giữa ông Nguyễn Văn Đ với ông Trần Văn T là vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Như N trình bày: Bà N thống nhất với lời trình bày của ông Đ, không bổ sung gì thêm. Do bận công tác nên bà N có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương trình bày: Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1658, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2009 đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các bên tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Do đó, Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng với quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và giải quyết vắng mặt Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Văn T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do và không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã T:

- Về tố tụng: Xác định trong quá trình tiến hành tố tụng Thẩm phán đã tiến hành các trình tự thủ tục tố tụng đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục phiên tòa.

- Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Trần Văn T vắng mặt không có lý do và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Như N, Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[1] Ông Nguyễn Văn Đ là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 1008, tờ bản đồ số 20 tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương đã được UBND huyện (nay là thị xã) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 849404, số vào sổ H01018 ngày 30/10/2006. Ông Đ cho rằng quá trình sử dụng đất, do chuyển chỗ ở cho nên lạc mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vì không có thời

gian nên ông không làm đơn cớ mất và thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, thời gian vừa qua ông phát hiện có người giả chữ ký của ông để ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T. Ông Đ khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất mà ông T đã ký với người giả chữ ký của ông Nguyễn Văn Đ. Bị đơn ông Trần Văn T vắng mặt tại phiên tòa và không có lời trình bày về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Theo chứng cứ nguyên đơn cung cấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2009 giữa ông Trần Văn T và người có tên Nguyễn Văn Đ về việc chuyển nhượng thửa đất số 1008, hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương cùng ngày 08/4/2009. Đại diện phòng công chứng trình bày việc công chứng hợp đồng là đúng trình tự thủ tục, đúng ý chí của người tham gia giao dịch. Nguyên đơn cho rằng không ký kết bất kỳ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào với ông T. Tại Bản kết luận giám định số 242/GĐ-PC09 ngày 23/8/2018 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Dương kết luận: *Chữ ký, chữ viết họ tên và 01 dấu vân tay màu đỏ mang tên"Nguyễn Văn Đ" dưới mục "Bên A (ký và ghi rõ họ tên)" trên 01(một) "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", có công chứng của Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương, số: 1658, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, đề ngày 08/4/2009 (ký hiệu A) so với chữ ký, chữ viết họ tên và dấu vân tay của Nguyễn Văn Đ trên các tài liệu mẫu (ký hiệu từ M1 đến M10) không phải do cùng một người ký, viết và in ra"*. Như vậy, việc nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên cho ông Trần Văn T là không có thật. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1658, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 08/4/2009 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương là hợp đồng giả tạo bị vô hiệu theo quy định tại Điều 129, 410 Bộ luật dân sự năm 2005. Hợp đồng vô hiệu không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tại thời điểm xác lập theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1658, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 08/4/2009 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương là hợp đồng vô hiệu.

[3] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ xác định ông không bị thiệt hại trong việc bị đối tượng giả mạo chữ ký để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T, không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét. Trường hợp ông cho rằng bị thiệt hại do hành vi của Phòng công chứng thì có yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

[4] Từ những phân tích trên, xét có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[5] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là hoàn toàn phù hợp.

[6] Các đương sự phải nộp án phí, chi phí tố tụng theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 36; Điều 147, Điều 227; Điều 228; Điều 243; Điều 244; Điều 266; Điều 269; Điều 271; Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 129, Điều 132, Điều 410 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 50 Luật đất đai năm 2003;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 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 Đ về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Trần Văn T.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương số công chứng 1658, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 08/4/2009 giữa ông Nguyễn Văn Đ với ông Trần Văn T là vô hiệu.

3. Về chi phí tố tụng:

Ông Trần Văn T phải nộp 6.025.142 đồng (Sáu triệu không trăm hai mươi lăm nghìn một trăm bốn mươi hai đồng) chi phí thẩm định, đo đạc, định giá và giám định để hoàn trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0013759 ngày 13/3/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã T.

- Bị đơn ông Trần Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

5. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và 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 án hoặc ngày bản án được niêm yết theo qui định của pháp luật.

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 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 Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã T;
- Chi cục THADS thị xã T;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

Nguyễn Tấn Tâm