

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ B
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 17/2017/DS-ST
Ngày: 02 tháng 6 năm 2017
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền với đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ B, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Yên Oanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Quỳnh Nga

2. Ông Ngô Trí Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hải – Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 06 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 148/2013/TLST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2013 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2016/QĐST-DS ngày 01 tháng 04 năm 2016, Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2016/QĐ-HPT ngày 20 tháng 04 năm 2016, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 05/2017/QĐST-DS ngày 05 tháng 05 năm 2017, Quyết định thay đổi kiểm sát viên số 08/QĐ-VKS ngày 05 tháng 05 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà H, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Tổ 10, khu phố K, phường D, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, có mặt.

2. Bị đơn: Ông B, sinh năm 1950;

Địa chỉ: Số 219, Quốc lộ 51, phường D, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, có mặt.

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

3.1. Ông K, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Tổ 10, khu phố K, phường D, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- 3.2. Bà N, sinh năm 1954;
Địa chỉ: Số 219, Quốc lộ 51, phường D, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
- 3.3. Bà M, sinh năm 1973, có mặt;
- 3.4. Ông T, sinh năm 1961, có mặt;
Cùng địa chỉ: Tổ 8, khu phố K, phường D, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- 3.5. Bà A, sinh năm 1959;
Địa chỉ: Số 12/224 Đường L, phường 15, quận G, thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.
- 3.6. Ông Đ, sinh năm 1965;
Địa chỉ: Khu phố 4, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
- 3.7. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
Địa chỉ: 137 đường 27/4, phường H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
Người đại diện theo quy định của pháp luật: Ông V – Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Chủ tịch UBND thành phố B: Bà N – Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Văn bản ngày 28/4/2017), có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 19-11-2013 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Ngày 11/10/2006, bà H nhận chuyển nhượng của ông B, bà N diện tích 588,1m² thuộc thửa đất số 183 tờ bản đồ 17 (thửa mới 556) và diện tích 256,1m² thuộc thửa đất số 184 tờ bản đồ số 10, trên đất không có nhà tại khu phố Đ, phường D, thành phố B, có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND phường D, thành phố B. Giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, bà H đã giao đủ cho ông B bà N và đăng ký tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B ngày 27/12/2006, sau khi nhận đất bà H đã xây dựng tường rào bao quanh khu đất sử dụng ổn định.

Ngày 25/2/2011, bà H, ông K lập hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng T cho ông V, ngày 21/3/2011 ông V lập hợp đồng chuyển nhượng thửa số 183 diện tích 588,1m² được Văn phòng công chứng T công chứng cho bà A và đăng ký tại Văn phòng Đăng ký QSD đất thành phố B ngày 14/4/2011. Ngày 23/6/2011 bà A lập hợp đồng chuyển nhượng lại cho bà H do Văn phòng số 2 tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu công chứng, bà H đăng ký tại Văn phòng Đăng ký QSD đất thành phố B ngày 19/8/2011.

Tại thời điểm này, bà H mới biết diện tích 256,1m² thuộc thửa 184, tờ bản đồ 10 giấy chứng nhận quyền sử dụng số AL 297537 do UBND thị xã B cấp ngày

18/3/2008 không đứng tên ông B mà đứng tên ông T và bà M, vì khi chuyển nhượng chỉ tự đo thủ công nên không biết có hai thửa đất khác nhau. Phía ông B cho rằng đã nhận chuyển nhượng của ông T và bà M chưa sang tên nhưng không báo cho bà H biết, ông B cam kết sẽ làm thủ tục tách thửa theo quy định nên bà đồng ý. Đồng thời cuối thửa đất 184 còn một phần diện tích ngang 19m dài 10m = 190m² Nhà nước sử dụng đường dây điện cao thế không cho xây dựng nhà chỉ được trồng trọt, nên ông B thỏa thuận miệng chuyển nhượng cho bà H với giá tiền 100.000.000đ, bà H đã giao cho ông B 50.000.000đ, sau khi xong thủ tục tách thửa sẽ giao hết số tiền còn lại. Bà H nhiều lần yêu cầu ông B phải hoàn tất thủ tục sang tên theo quy định nhưng ông B không thực hiện được.

Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2006 và buộc ông B có trách nhiệm làm thủ tục sang tên diện tích 256,1m² thuộc thửa đất số 184, tờ bản đồ số 10 phường D, thành phố B.

Theo bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày:

Ngày 10/9/2002, ông B lập “Giấy bán nhượng đất ở” nhận chuyển nhượng của ông T diện tích 588,1m² thuộc thửa đất số 183 tờ bản đồ 17 tại phường D, thành phố B với giá là 95.000.000đ. Ngày 09/4/2003, vợ chồng ông B nhờ ông Đ là con nuôi nhận chuyển nhượng của ông T thửa đất số 184 tờ bản đồ 10 tại phường D, thành phố B liền kề với thửa số 183 với giá 150.000.000đ, có lập hai giấy tay “*Giấy bán nhượng đất*” do bên bán là ông T và bà F là mẹ ruột ông T ký tên. Ngày 05/3/2004, ông Đ lập “Giấy bán đất” chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông B. Ngày 04/2/2005 ông B và bà N được UBND thị xã B cấp giấy CNQSD đất số AB 394818 nhưng chỉ cấp thửa 183, còn thửa 184 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng do phần đất này ông T và bà M chưa được cấp giấy CNQSD đất nên chưa làm thủ tục sang tên theo quy định. Tháng 7/2004, ông T, bà M và ông B và bà N có lập hợp đồng không ghi rõ ngày tháng, hiện trạng thửa đất mà chỉ ghi tên họ địa chỉ của thửa đất và diện tích 315m² đề khi nào làm thủ tục tại cơ quan công chứng sẽ ghi đầy đủ vào hợp đồng. Ngày 11/10/2006 ông B chuyển nhượng cho bà H cả hai thửa 183 và 184 với số tiền 500.000.000 đồng được UBND phường D, thành phố B xác nhận và ngày 27/12/2006 bà H đăng ký tại Văn phòng Đăng ký QSD đất thành phố B đối với thửa 183, còn thửa 184 chưa sang tên được. Ông B đã giao đất cho bà H sử dụng và xây dựng tường rào bằng bê tông bao quanh khu đất.

Ngày 18/3/2008 ông T và bà M được UBND thị xã B cấp giấy CNQSD đất số AL 297537 đối với diện tích 633,5m² thuộc thửa 184 tờ bản đồ 10 phường D trong đó có phần diện tích ông B nhận chuyển nhượng. Ông B yêu cầu ông T làm thủ tục sang tên để ông sang tên cho bà H nhưng do vợ chồng ông T đang làm thủ tục ly hôn nên chưa thực hiện dẫn đến bà H khởi kiện. Việc bà A cho rằng đã nhận chuyển nhượng thửa 184 của ông T, bà M là không đúng, vì vợ chồng ông B nhận chuyển nhượng từ năm 2002, do vợ chồng ông T mâu thuẫn nên ông T bỏ nhà đi không làm được thủ tục sang tên, năm 2006 ông B chuyển nhượng lại cho bà H và là người trực tiếp sử dụng đất, còn bà A lại lập hợp đồng chuyển nhượng với ông T

bà M từ năm 2011 là sau thời điểm ông B nhận chuyển nhượng và bà A không trực tiếp sử dụng đất.

Theo kết quả đo đạc của Tòa án thì diện tích 256,8m² thuộc thửa 184 tờ bản đồ 10 phường D, thành phố B đúng là phần đất mà ông B nhận chuyển nhượng của ông T bà M.

Nay ông B đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà H, tuy nhiên ông B yêu cầu phía ông T bà M phải làm thủ tục sang tên cho ông B để ông B tiếp tục hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho bà H theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông T và bà M trình bày:

Ngày 10/9/2002, vợ chồng ông T, bà M lập “*Giấy bán nhượng đất ở*” chuyển nhượng cho ông B bà N thửa đất số 183 tờ bản đồ 17 diện tích 588,1m² tại phường D, thành phố B với giá 95.000.000đ, ông bà đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cho ông B sử dụng. Ngày 09/4/2003, ông bà tiếp tục chuyển nhượng cho ông B 1 phần thửa 184 tờ bản đồ 10 liền kề với thửa 183 với giá 150.000.000 đồng, có lập giấy tay “*Giấy bán nhượng đất*” do con nuôi của vợ chồng ông B là ông Đ đứng tên. Khoảng năm 2004 ông T, bà M và ông B bà N có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu, mục đích để sau khi được cấp giấy chứng nhận sẽ yêu cầu cơ quan công chứng chứng thực nên không ghi cụ thể chỉ ghi diện tích 315m². Ngày 04/2/2005 ông B bà N được cấp giấy chứng nhận số AB 394818 với diện tích 588,1m² thuộc thửa 183 (thửa mới 556), sau đó ông B bà N chuyển nhượng cả hai thửa đất cho bà H, bà H đã sang tên xong đối với thửa 183, còn thửa 184 chưa sang tên được vì ông bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 18/3/2008 ông T, bà M được cấp giấy chứng nhận số AL 297537 với diện tích 633,5m² thuộc thửa 184 tờ bản đồ 10 phường D, thành phố B, trong đó có diện tích ông bà đã chuyển nhượng cho ông B, bà N. Do ông bà dự định ly hôn phân chia tài sản nên chưa sang tên cho ông B, bà N, năm 2009 vợ chồng sống ly thân bà M giữ bản chính giấy CNQSD đất, vì vậy ông T làm đơn có mất giấy CNQSD đất, ngày 25/9/2009 UBND thị xã B cấp lại giấy CNQSD đất số AO 374433 ngày 25/9/2009. Bà H chuyển nhượng phần đất này cho ông V và nhờ bạn gái là bà A đứng tên, giữa ông T, bà H, ông B thống nhất làm thủ tục sang tên trực tiếp từ ông T cho bà A để giảm phí. Do giấy CNQSD đất ông T đang thế chấp ngân hàng vay tiền, nên bà A cho mượn số tiền 70.000.000đ để tất toán nợ ngân hàng, ngày 15/3/2011 ông T lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà A do Văn phòng công chứng T chứng thực, do phần đất không đủ tách thửa nên thống nhất lập hợp đồng chuyển nhượng hết thửa sau đó bà A sẽ chuyển nhượng lại cho ông T. Sau đó bà M phát hiện ông T lừa dối đưa người khác mạo danh bà M ký tên chuyển nhượng đất cho bà A, ông T thừa nhận có nhờ một người phụ nữ khác bán vé số để ký kết hợp đồng không phải bà M nên bà M làm đơn ngăn chặn việc sang tên, ngày 17/4/2011 ông T đã trả cho bà A số tiền trên có lập giấy nhận tiền có chữ ký của bà A. Ông bà đã nhiều lần yêu cầu bà A giao trả bản chính giấy chứng nhận CNQSD đất số AO 374433 ngày 25/9/2009 nhưng bà A không trả.

Quá trình giải quyết tranh chấp tại Tòa án, ngày 21/11/2016 ông bà có đơn yêu cầu trung cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà M trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết với bà A ngày 15/3/2011. Đồng thời ông bà đã gặp bà A thương lượng, ngày 31/12/2016 ông bà đã giao cho bà A số tiền 30.000.000 đồng, bà A có viết 1 giấy tay hẹn ngày 05/01/2017 sẽ trả sổ đỏ, nhưng bà A không trả nên ông bà có đơn tố cáo gửi Công an phường 15 quận G, thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên ngày 11/4/2017 bà A có đơn cơ mật giấy chứng nhận, vì thế Công an phường 15 quận G không có cơ sở để giải quyết đơn tố cáo của ông bà. Ngày 14/4/2017 bà A lập hợp đồng ủy quyền cho ông X liên hệ với văn phòng công chứng T để hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/3/2011 giữa bà A và ông T, bà M nhưng bản chính giấy chứng nhận không có nên công chứng viên không thực hiện được. Tại Tòa ông T, bà M không cung cấp được bản chính của hợp đồng vì bị thất lạc nên xin rút đơn yêu cầu trung cầu giám định ngày 21/11/2016 và đề nghị Tòa án căn cứ vào đơn cơ mật và hợp đồng ủy quyền của bà A để giải quyết.

Theo kết quả đo đạc ngày 16/1/2015 xác định thửa 184 tờ bản đồ số 10 mà bà H sử dụng có diện tích 256,8m² là đúng. Vì vậy, ông T, bà M đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng T công chứng ngày 15/3/2011 giữa ông T, bà M và bà A để ông bà hoàn tất thủ tục sang tên cho ông B.

Ông K trình bày:

Ông K là chồng của bà H, số tiền nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông bỏ ra không liên quan đến ai khác. Ông K thống nhất với ý kiến của bà H không có ý kiến hoặc yêu cầu nào khác.

Ông Đ trình bày:

Ông Đ là con nuôi của ông B, ngày 09/4/2003 ông B nhờ ông đứng tên lập giấy tay nhận chuyển nhượng đất của ông T thửa đất số 184 tờ bản đồ 10 tại phường D, thành phố B với giá là 150.000.000đ, trong giấy tay này có ghi rõ tứ cận và người làm chứng ký tên. Đến ngày 05/3/2004, ông Đ lập “Giấy bán đất” chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông B toàn bộ thửa đất. Ông Đ chỉ đứng tên dùm còn nguồn tiền của ông B bà N và cụ thể chuyển nhượng ra sao ông Đ hoàn toàn không biết nên không liên quan.

Bà A trình bày:

Khoảng năm 2005, bà A có nhận chuyển nhượng của ông B thửa đất 556 và một phần thửa 184 tờ bản đồ số 10 phường D, thành phố B với số tiền 500.000.000 đồng. Về nguồn gốc thửa đất do ông B nhận chuyển nhượng của ông T, bà M chỉ lập hợp đồng không có công chứng, còn diện tích cụ thể của hai thửa đất bà A không biết, vì ông V đề nghị để bà H đứng tên thửa 556, ngày 27/12/2006 bà H được đứng tên thửa 556 tờ bản đồ số 10 phường D diện tích 588,1m². Ngày 21/3/2011 bà H chuyển nhượng cho bà A, sau đó bà A và bà H thỏa thuận chuyển nhượng lại cho bà H ngày 23/6/2011, bà H được đứng tên thửa đất ngày 19/8/2011 nên bà A không có tranh chấp gì.

Đối với thửa 184, do giấy chứng nhận thế chấp tại Ngân hàng nên bà A có đưa cho ông T 70.000.000 đồng để ông T lấy giấy chứng nhận. Ngày 15/3/2011 bà A cùng vợ chồng ông T đến Văn phòng công chứng T ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 184. Tuy hợp đồng chuyển nhượng ghi hết thửa 184 nhưng thực tế chỉ chuyển nhượng 1 phần thửa 184. Bà A không đồng ý yêu cầu của bà H vì bà A nhận chuyển nhượng của ông T, bà M diện tích 256,8m² thuộc thửa 184 tờ bản đồ số 10 phường D. Bà A yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 256,8m² thuộc thửa 184 tờ bản đồ số 10 phường D theo hợp đồng được chứng thực tại Văn phòng công chứng T.

UBND thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu trình bày:

Diện tích 256,1m² thuộc thửa 184/633,5m² tờ bản đồ 10 phường D, thuộc quyền sử dụng của ông T, bà M theo giấy chứng nhận số AO 374433 cấp ngày 25/9/2009 (cấp lại do mất giấy chứng nhận số AL 297537 ngày 18/3/2008). Hiện nay thửa 184/633,5m² không có biến động về quyền sử dụng đất liên quan đến ông B hoặc bên thứ ba nào khác. Như vậy diện tích 256,8m² đang tranh chấp ông B chưa được Nhà nước “xác nhận quyền sử dụng đất hợp pháp” theo quy định pháp luật về đất đai và dân sự, đối chiếu với các quy định của pháp luật thì diện tích 256,8m² đủ điều kiện tách thửa. Trường hợp các đương sự có thỏa thuận về quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên, cần lưu ý hiện trạng sử dụng đất để đảm bảo việc giải quyết hồ sơ tách thửa đúng quy định. Trường hợp đã xây dựng nhà trên đất, các đương sự phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc xác định thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và các trình tự thủ tục tố tụng: Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Riêng thời hạn giải quyết vụ án chậm so với quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự nhưng một phần nguyên nhân là do khách quan, vì tính chất vụ án phức tạp.

Đối với các Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án: Đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo luật định.

Đối với các đương sự: Đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ tố tụng. Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ 2 nên Tòa án xét xử vắng mặt là hoàn toàn phù hợp quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T, bà M: Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 15/3/2011 giữa bà A, ông T, bà M1, công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 256,8m² thuộc thửa 184 tờ bản đồ số 10 phường D, thành phố B giữa bà H và ông B. Đình chỉ yêu cầu về việc rút đơn trưng cầu giám định của ông T, bà M. Về án phí: Bị đơn phải nộp, lệ phí và án phí không có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

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 và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định :

+ Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn về việc chuyển nhượng diện tích đất 256,1m² thuộc thửa đất số 184, tờ bản đồ 10 và tài sản gắn liền với đất tại phường D, thành phố B thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B theo các Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

+ Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa xét xử lần hai nhưng đều vắng mặt không có lý do. Còn những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông K, bà N, ông Đ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Tòa án xét xử vắng mặt những đương sự trên theo Điều 227 và Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự và đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

+ Về nội dung:

Nguyên đơn và bị đơn xác định diện tích tranh chấp hiện nay là 256,8m² thuộc một phần thửa 184 tờ bản đồ số 10 phường D, thành phố B. Kích thước, vị trí, diện tích được xác định theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 16/01/2015, hiện nay một phần thửa đất này Ủy ban nhân dân thành phố B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 297537 ngày 18/3/2008 và cấp lại do mất giấy số AO 374433 cấp ngày 25/9/2009 cho ông T, bà M. Theo lời khai của bà H cho rằng diện tích này do bà nhận chuyển nhượng của ông B cùng với diện tích 588,1m² thuộc thửa đất số 183 (thửa mới 556) do không đo đạc nên không biết có hai thửa đất khác nhau. Theo lời khai của ông B khẳng định đã chuyển nhượng cả hai thửa đất 183, 184 cho bà H từ ngày 11/10/2006 với giá 500.000.000 đồng, đối với thửa 183 bà H hoàn tất thủ tục đăng ký theo quy định. Đối chiếu với chứng cứ Tòa án thu thập và lời khai của các bên thì ông T có chuyển nhượng thửa đất số 183 cho ông B, bà N là có thật, được thể hiện bằng 2 giấy tay “*Giấy bán nhượng đất ở*” lập ngày 10/9/2002 do người bán ông T và mẹ ruột ông T bà F (chết ngày 09/10/2015) ký tên.

Căn cứ vào các giấy tay mua bán này các bên đã hoàn thiện hợp đồng và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định. Ngày 11/10/2006 ông B bà N lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà H được UBND phường D xác nhận và đăng ký sang tên ngày 27/12/2006, qua các lần biến động chính lý, hiện nay chủ sử dụng hợp pháp thửa 556 là ông E, bà F được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận số CA 436673 ngày 08/10/2015. Xét việc chuyển nhượng thửa số 183 (thửa mới 556) tờ bản đồ 17, phường D giữa các bên đã hoàn thành và phù hợp pháp luật, các đương sự không có tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với diện tích 256,8m² thuộc một phần thửa 184 tờ bản đồ số 10 phường D, thành phố B, ông T cũng thừa nhận đã chuyển nhượng cho ông B theo 2 giấy tay “*Giấy bán nhượng đất*” lập cùng ngày 09/4/2003 do ông T, bà F ký tên, còn người mua là con nuôi của ông B - ông Đ ký tên và được ông Đ xác nhận tại bản khai ngày 08/1/2016. Các bên thực hiện xong việc bàn giao đất và nhận tiền nhưng chưa lập thủ tục sang tên cho ông B. Sau khi sử dụng đất mặc dù chưa hoàn thành việc sang tên với ông T, nhưng năm 2006 ông B đã chuyển nhượng cho bà H. Quá trình tố tụng, bà H không cung cấp được chứng cứ bằng văn bản chứng minh đã chuyển nhượng diện tích 256,8m² thuộc một phần thửa 184 từ ông B và khẳng định chuyển nhượng chung cùng với thửa 183 nên từ đó bà H mới xây dựng được tường rào bao quanh 2 thửa đất đã nhận chuyển nhượng.

Để có cơ sở để xem xét yêu cầu của bà H, ông B, Tòa án đã triệu tập ông T, bà M, bà A tham gia tố tụng và cung cấp chứng cứ để chứng minh đã thể hiện: Giữa ông T bà M và bà A có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích là 633,5m² thửa 184 tờ bản đồ số 10 phường D do Văn phòng công chứng T công chứng ngày 15/3/2011. Theo bản khai bà A ngày 15/4/2014 thừa nhận có ký kết hợp đồng nhưng chỉ chuyển nhượng 1 phần diện tích là 256,1m² thuộc thửa 184 tờ bản đồ số 10 phường D và yêu cầu Tòa công nhận diện tích 256,1m² cho bà A. Về phía ông T, bà M cho rằng hợp đồng này là giả mạo, thời gian này vợ chồng sống ly thân nên ông T đã nhờ 1 người phụ nữ khác và cắt dán hình ảnh khác vào giấy chứng minh nhân dân của bà M để thực hiện hợp đồng. Tòa án yêu cầu ông T cung cấp địa chỉ người phụ nữ trên để tham gia tố tụng nhưng ông T không cung cấp được vì người này bán vé số dạo ông T không biết địa chỉ. Theo Biên bản xác minh của Tòa án ngày 31/3/2016 tại Văn phòng công chứng T thì công chứng viên không biết ông T đã đưa người giả danh bà M để ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên Văn phòng công chứng T cung cấp chứng cứ để Tòa án có cơ sở giám định lại chữ ký.

Xét thấy, việc ông T lừa dối bà M là vi phạm pháp luật cần phải làm rõ nhưng bà M cho rằng sự việc này đã được cơ quan công an xử lý theo yêu cầu của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B khi bà M phát hiện việc ông T lừa dối nên bà M có đơn xin ngăn chặn việc sang tên. Theo biên bản làm việc ngày 01/4/2011 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B với bà M có ghi nhận tạm ngưng giải quyết hồ sơ CNQSD đất giữa ông T bà A và chuyển hồ sơ sang Công an thị xã để điều tra, xác minh làm rõ vụ việc trên, như vậy, cơ quan Công an có xem xét hành vi trái pháp luật của ông T. Quá trình tố tụng bà M cho rằng vì tương lai của con cái và tình nghĩa vợ chồng, ông T đã thừa nhận sai phạm của mình nên đề nghị Tòa án không xem xét hành vi gian dối của ông T. Đồng thời tại phiên tòa ngày 21/11/2016 ông T, bà M có đơn trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà M trong hợp đồng chuyển nhượng ký kết với bà A ngày 15/3/2011. Vì vậy Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên tòa để thực hiện việc trưng cầu giám định trên.

Tòa án yêu cầu các đương sự cung cấp bản chính của hợp đồng chuyển nhượng ký kết ngày 15/3/2011 nhưng ông T bà M không cung cấp được đề nghị Tòa án thu thập từ bà A và tại Văn phòng công chứng T vì có lưu giữ 1 bản chính. Ngày 15/5/2017 Tòa án có ban hành Quyết định về việc yêu cầu bà A cung cấp chứng cứ trên nhưng bà A không thực hiện, đồng thời Tòa án có văn bản số 167/2017/CV-TA ngày 09/5/2017 về việc đề nghị Văn phòng Công chứng T cho mượn bản chính hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 15/3/2011. Tuy nhiên tại Biên bản làm việc của Tòa án ngày 10/5/2017 Văn phòng Công chứng T cho biết theo quy định các tổ chức hành nghề công chứng không được cung cấp bản chính, giao dịch thực hiện đang lưu giữ. Vì vậy Tòa án không tiến hành các thủ tục trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà M theo quy định. Tại phiên tòa ngày 02/6/2017 phía ông T, bà M cho rằng ông bà đã giao cho bà A số tiền 30.000.000 đồng để bà A trả số nợ, nhưng do bà A đã làm mất nên không trả được và ông X không thể thực hiện công việc ủy quyền, theo đó thì bà A đã đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng với ông bà.

Vì thế, ông T, bà M xin rút đơn yêu cầu trưng cầu giám định ngày 21/11/2016 và đề nghị Tòa án căn cứ vào đơn có mất và hợp đồng ủy quyền của bà A để giải quyết và tự nguyện nộp thay toàn bộ án phí cho bà A.

Xét về mặt hình thức, đây là hợp đồng chuyển nhượng hợp pháp do được công chứng chứng thực. Tuy nhiên bà M nhưng hợp đồng ghi tên M1 là không đúng, đối chiếu hình ảnh trong giấy chứng minh nhân dân đang lưu giữ tại Văn phòng công chứng T và bản chính giấy chứng minh nhân dân của bà M là hai người khác nhau, ông T thừa nhận do ông T tự chỉnh sửa là có thật. Xét về nội dung, về giá chuyển nhượng 70.000.000 đồng nhưng thực tế đây là số tiền bà A cho ông T mượn để tất toán nợ Ngân hàng được bà A, ông T thừa nhận, tại giấy nhận tiền ngày 17/4/2011 cũng thể hiện rõ việc bà ông T trả cho bà A tiền giải chấp ngân hàng và giấy nhận tiền này được lập sau ngày ông T, bà A ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Về người thực tế sử dụng đất bà A hoàn toàn không biết vị trí đất và chưa thực hiện việc bàn giao đất, tuy hợp đồng chuyển nhượng đã được ký kết từ năm 2011 nhưng cho đến nay bà A không trực tiếp sử dụng đất. Tòa án đã triệu tập bà A tham gia hòa giải, đối chất với các bên nhưng bà A đều vắng mặt không có lý do và không có đơn yêu cầu độc lập nên khẳng định bà A đã từ bỏ các quyền và lợi ích hợp pháp của mình trong việc giải quyết vụ án.

Như vậy, cho thấy theo ý chí của bà A đã đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng trên. Căn cứ theo đơn có mất giấy chứng nhận do Công an phường 7, quận G thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ngày 11/4/2017 thì hiện nay bà A đánh rơi mất hợp đồng chuyển nhượng và bản chính giấy chứng nhận mang tên ông T, bà M, còn hợp đồng ủy quyền do Văn phòng công chứng số 5, quận G, thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 14/4/2017 về việc bà A ủy quyền cho ông X liên hệ với Văn phòng công chứng T để hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/3/2011 là có thật phù hợp với chứng cứ ông T cung cấp. Đồng thời về thực tế ông X đã đến Văn phòng công chứng T để thực hiện công việc ủy quyền

nhưng do bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng số AO 374433 cấp ngày 25/9/2009 đã mất, theo quy định thì Công chứng viên không thể thực hiện việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là đúng pháp luật.

Xét thấy hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng số AO 374433 cấp ngày 25/9/2009 thực tế không còn và bà A đã lập hợp đồng ủy quyền để thực hiện việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 15/3/2011 nên không cần thiết phải thực hiện việc trưng cầu giám định và ông T, bà M xin rút đơn trưng cầu giám định đề ngày 21/11/2016. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 15/3/2011 giữa ông T, bà M1 và bà A cần phải hủy bỏ là cần thiết để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự nên Hội đồng xét xử có căn cứ để chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T, bà M và ghi nhận tự nguyện của ông T, bà M về việc nộp thay toàn bộ án phí theo quy định cho bà A.

Về hậu quả pháp lý của việc hủy bỏ hợp đồng: Theo khoản 3 Điều 425 Bộ luật dân sự khi hợp đồng bị hủy bỏ thì các bên phải hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận. Bà A chưa nhận bàn giao đất nên không tuyên buộc bà A phải giao trả đất lại cho ông T, bà M. Phía ông T đã hoàn trả cho bà A số tiền 70.000.000 đồng, bà A xác nhận đã nhận đủ số tiền 70.000.000 đồng theo giấy nhận tiền ngày 17/4/2011 nên ông T bà M không phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền với bà A. Đối với số tiền 30.000.000 đồng theo giấy nhận tiền lập ngày 31/12/2016, ông T bà M tự nguyện giao cho bà A và không yêu cầu Tòa giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét. Do bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 374433 cấp ngày 25/9/2009 bà A đã làm mất nên không có căn cứ để buộc bà A giao trả lại cho ông T, bà M. Vì vậy ông T, bà M được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định đối với phần diện tích còn lại.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 15/3/2011 giữa ông T, bà M và bà A đã hủy bỏ thì bà H, ông B, ông T, bà M đủ điều kiện để tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Theo biên bản định giá tài sản lập ngày 30/03/2016 của Tòa án thể hiện trên thửa đất tranh chấp bà H có xây dựng hàng rào móng đá học xây gạch cao 1,5m dài 55,2m và đều được các bên thừa nhận. Tại văn bản ý kiến của UBND thành phố B ngày 06/4/2016 xác định diện tích 256,8m² đang tranh chấp ông B chưa được Nhà nước “xác nhận quyền sử dụng đất hợp pháp”, hiện nay thửa đất không biến động và đủ điều kiện tách thửa, trường hợp các đương sự có thỏa thuận về quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên.

Xét việc bà H nhận chuyển nhượng diện tích 256,8m² thửa 184 của ông B không đảm bảo bảo về mặt hình thức, tuy nhiên xét về mặt thực tế thì bà H có chuyển nhượng diện tích 256,8m² thửa 184 từ ông B, cụ thể là sau khi chuyển nhượng bà H đã trồng cây lâu năm, xây dựng tường rào bao quanh thửa đất để bảo vệ đất từ năm 2006 đến nay và bên chuyển nhượng không phản đối và không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Mặt khác theo quan điểm của UBND thành phố B cũng đề nghị Tòa án cần lưu ý hiện trạng sử dụng đất

để đảm bảo việc giải quyết hồ sơ tách thửa đúng quy định. Vì vậy, căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất của bà H, về sự tự nguyện tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, ông T, bà M và diện tích 256,8m² thửa 184 đủ điều kiện tách thửa, căn cứ các quy định của pháp luật cũng như hướng dẫn của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 thì việc chuyển nhượng này không bị coi là vô hiệu về hình thức đã hoàn thành về phần nội dung, nên công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông B, ông T, bà M có hiệu lực pháp luật, bà H được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Về án phí, lệ phí Tòa án:

Về chi phí đo đạc và định giá là 5.000.000 đồng, ông B phải chịu, bà H đã nộp xong nên ông B phải hoàn trả cho bà H số tiền 5.000.000 đồng.

Hoàn trả số tiền 10.000.000 đồng tạm ứng lệ phí trung cầu giám định cho ông T bà M theo phiếu thu số 161 ngày 21/11/2016 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và đã thực hiện xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông B phải nộp 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà A phải nộp 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, ông T, bà M không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm nhưng ông T, bà M tự nguyện nộp thay án phí dân sự sơ thẩm cho bà A và được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bà H không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 165, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, 124, 125, 688, 689, 697, 698, 699, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 99, Điều 167 Luật Đất đai; Điều 5, Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” với ông B.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T và bà M về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 15/3/2011 giữa ông T, bà M1 và bà A.

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/3/2011 tại Văn phòng công chứng T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, số công chứng 410, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD.HĐCN giữa ông T, bà M1 và bà A về việc chuyển nhượng diện tích 633,5m² thuộc thửa đất số 184, tờ bản đồ số 10 phường D, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2. Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 256,8m² đất trồng cây lâu năm tại thửa 184, tờ bản đồ số 10 phường D, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giữa bà H và ông B, ông T, bà M là hợp pháp.

3. Bà H được quyền sử dụng, sở hữu toàn bộ diện tích 256,8m² đất trồng cây lâu năm và cây trái, hoa màu, công trình vật kiến trúc trên thửa 184, tờ bản đồ số 10 phường D, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

4. Ông T, bà M được tiếp tục sử dụng diện tích 376,7m² đất trồng cây lâu năm và cây trái, hoa màu, công trình vật kiến trúc trên thửa 184, tờ bản đồ số 10 phường D, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Vị trí, diện tích thửa đất được xác định theo sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/1000 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 16/1/2015; Tài sản và cây trồng trên đất theo biên bản định giá ngày 30/3/2016 kèm theo bản án.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và quyết định của bản án này.

4. Về án phí, lệ phí Tòa án:

Về chi phí đo vẽ, định giá tài sản: Tổng chi phí đo vẽ, định giá là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), ông B phải chịu. Do bà H đã nộp xong nên ông B phải hoàn trả cho bà H số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Hoàn trả số tiền 10.000.000 đồng tạm ứng lệ phí trung cầu giám định cho ông T, bà M theo phiếu thu số 161 ngày 21/11/2016 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và đã thực hiện xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông B phải nộp 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà A phải nộp 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng ông T, bà M tự nguyện nộp án phí dân sự sơ thẩm thay cho bà A được trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 08369 ngày 31/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Như vậy, ông T, bà M đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

Bà H không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho bà H số tiền 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 024219 ngày 26/11/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bản án này 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.

Quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt, thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND thành phố B;
- Chi cục THA DS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phan Thị Yến Oanh

