

Bản án số: 15/2023/DS-ST

Ngày: 03-03-2023

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CL, TỈNH BT

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Hà.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hôn.

Ông Hà Công Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoài - Thư ký Tòa án nhân dân huyện CL.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CL, tỉnh BT tham gia phiên
tòa:** Bà Huỳnh Thanh Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện CL, tỉnh BT xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 227/2022/TLST - DS ngày 12 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2023/QĐXXST-DS, ngày 09 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Duy B, sinh năm 1987 và bà Bạch Ngọc P, sinh năm 1988; địa chỉ: 366/87 ấp LN, xã PS, huyện CL, tỉnh BT.

2. Bị đơn: Ông Ngô Văn M, sinh năm 1971 và bà Trần Thị Ng, sinh năm 1972; địa chỉ: 345/20 ấp BA, xã HN, huyện CL, tỉnh BT.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H; Địa chỉ chi nhánh trước đây: số 449/10 ấp BA B, thị trấn CL, huyện CL, tỉnh BT (Nay là Văn phòng công chứng Trương Thị Thanh Th; địa chỉ: số 78/1, Quốc lộ 57B, ấp BH, thị trấn BÐ, huyện BÐ, tỉnh BT).

Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H là bà Huỳnh Đoàn Ngọc H, sinh năm 1985; địa chỉ: ấp Vĩnh Hiệp, xã Vĩnh Bình, huyện CL, tỉnh BT.

Ông B, bà P có mặt. Ông M, bà Ng, bà H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Phạm Duy B và bà Bạch Ngọc P trình bày:

Ông Phạm Duy B và bà Bạch Ngọc P là chủ sử dụng thửa đất số 53, tờ bản đồ số 17 ấp LT, xã PS, huyện CL, tỉnh BT, diện tích 1059,4m², số phát hành CD 192112 số vào sổ cấp GCN CS04222 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh BT cấp ngày 02/3/2016.

Vừa qua, ông bà có đến Văn phòng công chứng Phan Đức Toàn, địa chỉ số 50 đường 882, xã PMT, huyện MCB, tỉnh BT để yêu cầu thực hiện công chứng đối với hợp đồng thế chấp tài sản là toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên nhưng công chứng viên đã từ chối với lý do: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên (thửa đất số 53, tờ bản đồ số 17 ấp LT, xã PS, huyện CL, tỉnh BT, diện tích 1059,4m², số phát hành CD 192112 số vào sổ cấp GCN CS04222 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh BT cấp ngày 02/3/2016) đã được công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn M, sinh năm 1971 và bà Trần Thị Ng, sinh năm 1972; địa chỉ: 345/20 ấp BA, xã HN, huyện CL, tỉnh BT.

Trên cơ sở đó, ông B, bà P liên hệ với văn phòng công chứng Trương Thị Thanh Th, nơi lưu giữ hồ sơ của văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H (địa chỉ trước đây số 449/10 ấp BA B, thị trấn CL, huyện CL, tỉnh BT) để yêu cầu trích lục bản sao các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng cho ông M, bà Ng. Kết quả thể hiện:

Ngày 28/12/2019, công chứng viên Huỳnh Đoàn Ngọc H của văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 53, tờ bản đồ số 17 ấp LT, xã PS, huyện CL, tỉnh BT, diện tích 1059,4m² của ông Phạm Duy B, bà Bạch Ngọc P cho ông Ngô Văn M, bà Trần Thị Ng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số công chứng 210, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGC. Trên thực tế ông B, bà P không có liên hệ với văn phòng công chứng nào để yêu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 53, tờ bản đồ số 17 ấp LT, xã PS, huyện CL, tỉnh BT, diện tích 1059,4m² của ông Phạm Duy B, bà Bạch Ngọc P. Qua xem xét chữ ký trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 53, tờ bản đồ số 17 ấp LT, xã PS, huyện CL, tỉnh BT, diện tích 1059,4m² của ông Phạm Duy B, bà Bạch Ngọc P cho ông Ngô Văn M, bà Trần Thị Ng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số công chứng 210, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGC không phải chữ ký của ông Phạm Duy B, bà Bạch Ngọc P.

Vì vậy, ông Phạm Duy B, bà Bạch Ngọc P yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 210, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGC được chứng thực ngày 28/12/2019 tại văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H, đối với thửa đất số 53, tờ bản đồ số 17 ấp LT, xã PS, huyện CL, tỉnh BT, diện tích 1059,4m² giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Duy B, bà Bạch Ngọc P và bên nhận chuyển nhượng ông Ngô Văn M, bà Trần Thị Ng. Ông Phạm Duy B, bà Bạch Ngọc P không yêu cầu giải quyết về

vấn đề bồi thường thiệt hại, nếu có yêu cầu thì sau này ông bà sẽ yêu cầu thành vụ kiện khác.

Bị đơn ông Ngô Văn M và bà Trần Thị Ng có đơn không yêu cầu hòa giải và giải quyết vắng mặt với nội dung trình bày: ông bà không có liên quan đến vụ việc chuyển nhượng, không có ký trên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Duy B và bà Bạch Ngọc P. Ông bà đồng ý và đề nghị Tòa án hủy hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Đoàn Ngọc H - Công chứng viên thuộc Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H (nay là Văn phòng công chứng Trương Thị Thanh Th) trình bày: hồ sơ công chứng số 210, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/12/2019 không phải giao dịch thực tế giữa ông Phạm Duy B, bà Bạch Ngọc P với ông Ngô Văn M, bà Trần Thị Ng mà do nhân viên tập sự nhầm lẫn là hồ sơ của văn phòng chưa đóng dấu nên đã hoàn thiện hồ sơ để lưu trữ trong năm. Thực tế không có giao dịch nào phát sinh giữa ông Phạm Duy B, bà Bạch Ngọc P với ông Ngô Văn M, bà Trần Thị Ng. Vì vậy, nay bà đồng ý đề nghị Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 210, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGC được chứng thực ngày 28/12/2019 tại văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H, đối với thửa đất số 53, tờ bản đồ số 17 ấp LT, xã PS, huyện CL, tỉnh BT, diện tích 1059,4m² giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Duy B, bà Bạch Ngọc P và bên nhận chuyển nhượng ông Ngô Văn M, bà Trần Thị Ng theo yêu cầu của ông B, bà P.

* Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 210, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGC được chứng thực ngày 28/12/2019 tại văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H, đối với thửa đất số 53, tờ bản đồ số 17 ấp LT, xã PS, huyện CL, tỉnh BT, diện tích 1059,4m² giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Duy B, bà Bạch Ngọc P và bên nhận chuyển nhượng ông Ngô Văn M, bà Trần Thị Ng vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” được Tòa án xem xét giải quyết theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Trần Thị Ng, ông Ngô Văn M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Đoàn Ngọc H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt bà Ng, ông M và bà H là phù hợp.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ông Phạm Duy B được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh BT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 53, tờ bản đồ số 17, tọa lạc ấp LT, xã PS, huyện CL, tỉnh BT số vào sổ Giấy chứng nhận CS04222 ngày 02/3/2016 nên được công nhận là chủ sử dụng đất hợp pháp. Bà Bạch Ngọc P là vợ của ông Phạm Duy B trong thời kỳ hôn nhân, phần đất thửa 53 có nguồn gốc là do ông B, bà P nhận chuyển nhượng trong thời kỳ hôn nhân nên thửa 53 là tài sản chung của ông B, bà P.

Nguyên đơn ông B, bà P cho rằng ông bà không có liên hệ với văn phòng công chứng để yêu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 210, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGC được chứng thực ngày 28/12/2019 tại văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H, đối với thửa đất số 53, tờ bản đồ số 17 ấp LT, xã PS, huyện CL, tỉnh BT, diện tích 1059,4m² cho ông Ngô Văn M, bà Trần Thị Ng. Còn bên nhận chuyển nhượng là ông Ngô Văn M, bà Trần Thị Ng theo hợp đồng chuyển nhượng trên cũng thừa nhận không liên quan đến vụ việc chuyển nhượng, không có ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng với bên chuyển nhượng là ông Phạm Duy B, bà Bạch Ngọc P và đồng ý đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Bà Huỳnh Đoàn Ngọc H là đại diện theo ủy quyền của văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H (nay là văn phòng công chứng Trương Thị Thanh Th) xác nhận hồ sơ công chứng số 210, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGC được chứng thực ngày 28/12/2019 không phải là giao dịch thực tế và thực tế không có giao dịch nào giữa ông Phạm Duy B, bà Bạch Ngọc P với ông Ngô Văn M, bà Trần Thị Ng. Đây là các tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Duy B, bà Bạch Ngọc P với bên nhận chuyển nhượng ông Ngô Văn M, bà Trần Thị Ng phù hợp với Điều 501, 502 của Bộ luật dân sự, nhưng tất cả các bên tham gia giao dịch (bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng) đều thừa nhận không có giao dịch thực tế và bản thân công chứng viên thực hiện việc công chứng cũng thừa nhận không phải là giao dịch

thực tế. Do đó, căn cứ Điều 126 của Bộ luật dân sự, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Duy B, bà Bạch Ngọc P với bên nhận chuyển nhượng ông Ngô Văn M, bà Trần Thị Ng đối với thửa số 53, tờ bản đồ số 17, tọa lạc ấp LT, xã PS, huyện CL, số công chứng 210, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGC được chứng thực ngày 28/12/2019 tại văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc Hân vô hiệu.

Phần đất thửa 53, tờ bản đồ số 17 xã PS từ trước đến nay đều do ông B, bà P quản lý, sử dụng, canh tác; không có ai khác vào quản lý, sử dụng, canh tác và hiện tại phần đất do ông B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn ông M, bà Ng không có giao cho ông B, bà P tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không xem xét.

[4] Các đương sự không yêu cầu giải quyết gì về vấn đề bồi thường thiệt hại, nếu có yêu cầu thì sẽ yêu cầu thành vụ kiện khác nên ghi nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, hợp đồng chuyển nhượng có sự nhầm lẫn do văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H nên buộc văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H (nay là văn phòng công chứng Trương Thị Thanh Th) chịu số tiền án phí này.

[6] Về chi phí tố tụng: 1.720.000 đồng, số tiền này do nguyên đơn nộp tạm ứng. Tuy nhiên, bà Huỳnh Đoàn Ngọc H đại diện văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H (nay là văn phòng công chứng Trương Thị Thanh Th) tự nguyện chịu số tiền này. Do đó, buộc văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H (nay là văn phòng công chứng Trương Thị Thanh Th) phải trả lại cho nguyên đơn toàn bộ chi phí tố tụng là 1.720.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 126, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 28, 227, 228, 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Duy B, bà Bạch Ngọc P, cụ thể:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Duy B, bà Bạch Ngọc P với bên nhận chuyển nhượng ông Ngô Văn M, bà Trần Thị Ng đối với thửa đất số 53, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.059,4m², tọa lạc ấp LT, xã PS, huyện CL, tỉnh BT, được công chứng ngày

28/12/2019 theo số công chứng 210, quyển số 01 TP/CC – SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H vô hiệu.

Phần đất thửa 53, tờ bản đồ chính quy số 17 xã PS, có tứ cận như sau:

- Bắc giáp thửa 50 của Nguyễn Văn Hồng.
- Nam giáp đường huyện 34.
- Đông giáp thửa 49 của Nguyễn Thành Nhân.
- Tây giáp thửa 52 của Nguyễn Thị Huỳnh Mai và thửa 64 của Nguyễn Ngọc Cường.

(Có sơ đồ thửa đất kèm theo).

Ghi nhận nguyên đơn ông Phạm Duy B, bà Bạch Ngọc P không yêu cầu Tòa án giải quyết gì về vấn đề bồi thường thiệt hại. Sau này, nếu ông bà có yêu cầu thì sẽ yêu cầu thành vụ kiện khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H (nay là văn phòng công chứng Trương Thị Thanh Th) phải có trách nhiệm chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

- Hoàn trả lại cho ông Phạm Duy B, bà Bạch Ngọc P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0008599 ngày 08/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL, tỉnh BT.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H (nay là văn phòng công chứng Trương Thị Thanh Th) phải trả lại cho ông Phạm Duy B, bà Bạch Ngọc P chi phí tố tụng là 1.720.000đồng

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn ông Phạm Duy B, bà Bạch Ngọc P có mặt tại phiên tòa, có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự có yêu cầu giải quyết vắng mặt tại phiên tòa được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND huyện CL;
- Chi cục T.H.A DS CL;
- Các đương sự;
- Lưu HSV/A+VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Đã ký, đóng dấu