

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BIÊN HÒA
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 64/2022/DS-ST

Ngày: 19/7/2022.

Về việc: “yêu cầu hủy hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất;
hủy GCN QSDĐ và tài sản gắn liền với đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Viết Dục.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Văn Tam;

2. Bà Vương Thị Khánh Loan.

-Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Linh -Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 419/2020/TLST-DS ngày 15/5/2020 về việc “Yêu cầu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 52/2022/QĐXXST-DS ngày 30/5/2022; Thông báo dời ngày xét xử số 01/2022/TB-TA, ngày 26/6/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Bích H, sinh năm 1974. Có mặt.

Địa chỉ thường trú: 228/3, tổ T, khu phố B, phường BD, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên lạc: Số 1005, đường KVC, khu phố M, phường LT, thành phố TĐ, thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

1. Ông Vũ Hoài N, sinh năm 1971. Có mặt.

2. Bà Lê Trần Mộng T, sinh năm 1977. Vắng mặt.

Địa chỉ: 228/3, tổ T, khu phố B, phường BD, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn T, sinh năm 1977. Vắng mặt.

Địa chỉ: D2 313 chung cư AB, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

2. Phòng Công Chứng số 1 tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: 1B, đường 30/4, phường Thanh Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Minh Th. Vắng mặt.

3. Bà Bùi Ngọc H - Công chứng viên. Vắng mặt.

Địa chỉ: Số 38 đường LM, phường TB, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

4. Chị Vũ Lê Gia H1, sinh năm 2005. Vắng mặt.

5. Anh Vũ Gia H1, sinh năm 2007. Vắng mặt.

6. Chị Vũ Lê Gia U, sinh năm 2016. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: 228/3, tổ T, khu phố B, phường BĐ, thành phố H, tỉnh Đồng Nai. (Ông Vũ Hoài N và bà Lê Trần Mộng T là người đại diện theo pháp luật của các anh chị Vũ Lê Gia H1, Vũ Gia H2 và Vũ Lê Gia U)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Bích H trình bày:

Bà và ông Lê Văn Tâm là đồng sở hữu căn nhà và quyền sử dụng đất thửa số 84, tờ bản đồ số 4 phường Bình Đa, tọa lạc tại địa chỉ số 228/3, tổ T, khu phố B, phường BĐ, thành phố H, tỉnh Đồng Nai. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701202127, do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày 01/10/2002.

Ngày 09/7/2009 bà và ông Tâm ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất này cho vợ chồng ông Vũ Hoài N, bà Lê Trần Mộng T. Hợp đồng được ký tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai. Giá chuyển nhượng là 680.000.000 đồng. Tuy nhiên, mục đích ký kết hợp đồng nêu trên không phải là để chuyển nhượng nhà đất mà thực tế ông Tâm vay của bà T số tiền 680.000.000 đồng, bà T yêu cầu ông Tâm phải thế chấp nhà đất này dưới hình thức hợp đồng chuyển nhượng với giá bằng số nợ gốc 680.000.000 đồng. Do bà bị ông Tâm ép buộc gây áp lực quây phá, đánh đập, chửi bới và dùng dao dáo đâm, do lo sợ trước hành vi côn đồ, hung hãn của ông Tâm nên bà phải ký hợp đồng chuyển nhượng này. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì chỉ có bà T ký tên điểm chỉ còn ông N không có mặt. Sau khi ký hợp đồng ông Tâm giao giấy tờ nhà đất cho bà T, sau đó, ông Tâm không có khả năng trả nợ thì vợ chồng bà T tự động thực hiện thủ tục sang tên nhà đất đứng tên ông N, bà T đã được Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp giấy chứng nhận số BP06100 ngày 28/6/2013. Hiện nay nhà đất này do vợ chồng ông N bà T quản lý sử dụng.

Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ký ngày 09/7/2009 là hợp đồng trái pháp luật vì khi ký hợp đồng bà không tự nguyện mà bị ông Tâm đe dọa, ép buộc, mục đích ký không phải để chuyển nhượng mà là thế chấp tài sản, việc vợ chồng bà T tự ý sang tên chủ quyền bà không biết và không đồng ý. Hợp đồng chuyển nhượng này là giả tạo, thay thế hợp đồng thế chấp tài sản đảm bảo khoản vay nợ của ông Tâm với bà T, điều này được chứng minh bởi giá chuyển nhượng trong hợp đồng quá thấp so với giá trị nhà đất chuyển nhượng trên thị trường.

Do đó, bà khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/7/2009 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai giữa bà H, ông Tâm và vợ chồng ông N, bà T; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BP06100 do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp ngày 28/6/2013 cho vợ chồng ông N, bà T.

Về hậu quả của việc hủy hợp đồng bà chấp nhận trả cho ông N, bà T số tiền 680.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật, ông N bà T phải trả lại nhà đất cho bà.

Về chi phí tố tụng: Bà đã tạm ứng tiền sao lục hồ sơ, tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ, thẩm định giá, bà đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Vũ Hoài N (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Trần Mộng T, là người đại diện theo pháp luật của các anh chị Vũ Lê Gia H1, Vũ Gia H2, Vũ Lê Gia U) trình bày:

Ngày 09/7/2009 bà H, ông Tâm ký kết với vợ chồng ông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa 84, tờ bản đồ số 4, địa chỉ 228/3, khu phố 3, phường Bình Đa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Ngày 28/6/2013 vợ chồng ông được Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BP06100.

Ông bà không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì: Hợp đồng giữa bà H, ông Tâm và vợ chồng ông không phải hợp đồng vô hiệu, trước khi nhận chuyển nhượng thì nhà đất này thuộc quyền hợp pháp của ông Tâm, bà H. Trên thực tế, thì ông Tâm và bà H đã treo bảng bán nhà trong thời gian dài nhưng không ai mua. Vì là Hng xóm, trên cơ sở đề nghị của ông Tâm, bà H thì vợ chồng ông mới đồng ý mua và tìm hiểu thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Bà H, ông Tâm và vợ chồng ông đã tự nguyện thực hiện ký kết hợp đồng và được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai vào ngày 09/7/2009. Cũng trong ngày 09/7/2009 bà H và ông Tâm viết biên bản nhận tiền do chính bà H viết, chứng minh vợ chồng ông đã giao đủ tiền như hợp đồng ký kết. Việc bà H cho rằng mục đích ký hợp đồng không phải chuyển nhượng mà là thế chấp tài sản là bịa đặt, vu khống. Giá chuyển nhượng 680.000.000 đồng là phù hợp với giá thị trường vào năm 2009, tức là vào thời điểm 11 năm trước, bà H cho rằng giá trị chuyển nhượng thấp hơn giá thị trường để khẳng định hợp đồng chuyển nhượng giả tạo là không có cơ sở.

Do vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng nhà đất một cách hợp pháp trên cơ sở hợp đồng được công chứng và có hiệu lực pháp luật, nên việc nhà nước công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BP06100 cho ông bà là hợp pháp, việc bà H yêu cầu hủy giấy là không có cơ sở.

Sau khi được nguyên đơn giao nhà đất, ông bà đã tu bổ và sử dụng ổn định hơn 11 năm nay. Sau khi ký hợp đồng khoảng 5, 6 năm thì nguyên đơn nhiều lần đến gặp và đòi mua lại căn nhà nhưng ông bà không đồng ý vì đang ở ổn định, thường xuyên.

Về chi phí tố tụng: Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Tâm trình bày:

Ông và bà H là chị em ruột, là đồng sở hữu nhà đất thửa 84, tờ bản đồ số 4 phường Bình Đa, tại địa 228/3, khu phố 3, phường Bình Đa. Nguồn gốc nhà đất là

của cha mẹ là ông Lê Văn B và bà Phan Thị Đ mẹ đẻ lại, nhà đất đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận số 4701202127, ngày 01/10/2002.

Ngày 09/7/2009 ông và bà H ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho vợ chồng ông N, bà T tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai, giá chuyển nhượng là 680.000.000 đồng. Chữ ký, chữ viết và dấu lấn tay phần bên chuyển nhượng tại Hợp đồng chuyển nhượng mà Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai sao gửi cho Tòa án là chữ ký và chữ viết của ông. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì có ông, bà H, ông N và bà T cùng có mặt ký tên điểm chỉ. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng này là hoàn toàn tự nguyện, tỉnh táo. Sau khi ký hợp đồng này thì ông N, bà T đã trả đủ số tiền 680.000.000 đồng cho ông và bà H, ông và bà H đã giao nhà cho vợ chồng ông N bà T, hiện nay nhà đất do ông N bà T đứng tên và sử dụng.

Việc ông và bà H ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông N bà T là tự nguyện, ông không ép buộc và đe dọa gì bà H, việc ông bị tai nạn giao thông năm 2005 không ảnh hưởng gì về thần kinh, ông vẫn tỉnh táo lao động và sinh hoạt bình thường.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của bà H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, ông không có yêu cầu độc lập gì.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai do bà Phạm Thị Minh Th đại diện trình bày:

Ngày 09/7/2009, Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 228/3, khu phố 3, phường Bình Đa, thành phố Biên Hòa giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Văn Tâm, bà Lê Bích H và bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Hoài N, bà Lê Trần Mộng T.

Qua kiểm tra hồ sơ yêu cầu công chứng do các bên cung cấp đầy đủ, hợp lệ theo quy định của pháp luật, các bên tham gia giao kết hợp đồng tự nguyện và không bị ép buộc, công chứng viên Bùi Ngọc H chứng nhận việc chuyển nhượng nhà đất thửa 84, tờ bản đồ số 4 phường Bình Đa, thành phố Biên Hòa, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701202127 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày 01/10/2002, số công chứng 5407, quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/7/2009 được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai không có ý kiến gì đối với các yêu cầu khởi kiện của bà H, không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án, không có ý kiến yêu cầu gì việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan công chứng viên Bùi Ngọc H trình bày:

Thời điểm bà còn hành nghề công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai, vào ngày 09/7/2009, bà tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 228/3, khu phố 3, phường Bình Đa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai giữa bên chuyển nhượng là

ông Lê Văn T, sinh năm 1977 cùng chị là Lê Bích H, sinh năm 1974, cùng địa chỉ 228/3, khu phố 3, phường Bình Đa, thành phố Biên Hòa và bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Hoài N, sinh năm 1971 cùng vợ là bà Lê Trần Mộng T, sinh năm 1977, cùng địa chỉ 226/3, khu phố 3, phường Bình Đa, thành phố Biên Hòa.

Qua kiểm tra hồ sơ yêu cầu công chứng do các bên cung cấp đầy đủ, hợp lệ theo quy định pháp luật cụ thể bao gồm:

Giấy tờ của bên chuyển nhượng bao gồm: Chứng minh nhân dân, Hộ khẩu của ông Tâm, bà H; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701202127 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày 01/10/2002; Giấy ủy quyền, cho, tặng nhà ở và quyền sử dụng đất ở đô thị do Ủy ban nhân dân phường Bình Đa chứng nhận ngày 04/5/1998 (chứng minh nguồn gốc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được cha mẹ là ông Lê Văn B và và Phan Thị Đ tặng cho); Đơn xác nhận căn nhà và quyền sử dụng đất nêu trên không có tranh chấp, đủ điều kiện giao dịch do Ủy ban nhân dân phường Bình Đa xác nhận ngày 09/7/2009.

Giấy tờ của bên nhận chuyển nhượng gồm: Chứng minh nhân dân, Hộ khẩu, Giấy chứng nhận kết hôn của ông N, bà T.

Sau khi các bên thỏa thuận thống nhất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên, bà đã giải thích rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp, hậu quả pháp lý của các bên khi ký hợp đồng chuyển nhượng, sau đó các bên đã đọc, đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng và đã ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Do vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Tâm, bà H và ông N, bà T do bà là Công chứng viên Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai chứng nhận số công chứng 5407, quyền 07/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 09/7/2009 được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Bà không có ý kiến gì đối với các yêu cầu khởi kiện của bà H, không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án, không có ý kiến yêu cầu gì về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai:

-Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

-Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết:

Bà Lê Bích H khởi kiện yêu cầu Toà án: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/7/2009 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai giữa bà H, ông Tâm và vợ chồng ông N, bà T; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BP06100 do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp ngày 28/6/2013 cho vợ chồng ông N, bà T và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Yêu cầu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

-Về tư cách đương sự: Căn cứ khoản 2, 3, 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự, xác định bà Lê Bích H là nguyên đơn; ông Vũ Hoài N, bà Lê Trần Mộng T là bị đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn Tâm, Phòng Công chứng số 1, tỉnh Đồng Nai, bà Bùi Ngọc H Công chứng viên, các anh chị Vũ Lê Gia Hân, Vũ Gia Huy, Vũ Lê Gia Uyên.

Theo hướng dẫn tại Công văn số 64/TANDTC-PC, ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao về thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụngHnh chính xác định: *“theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tụcHnh chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết địnhHnh chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng”*. Căn cứ theo hướng dẫn trên, Tòa án không đưa Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa vào tham gia tố tụng.

-Về thủ tục tố tụng: Ông Lê Văn T, người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai, Công chứng viên Bùi Ngọc H có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử tiếnHnh xét xử vụ án theo quy định tại khoản khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/7/2009 lập tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai giữa bà Lê BíchH, ông Lê Văn Tâm và vợ chồng ông Vũ Hoài N, bà Lê Trần Mộng T.

Nhà đất thửa đất 84, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại số 228/3/18, khu phố 3, phường Bình Đa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc do ông Lê Văn Bình và

bà Phạm Thị Đ để lại cho ông Lê Văn T và bà Lê Bích H. Quá trình sử dụng, ông Tâm, bà H kê khai, lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận và được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701202127, ngày 01/10/2002. Như vậy khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho ông N, bà T thì bà H và ông Tâm là người có quyền sở hữu, sử dụng nhà đất nêu trên và có quyền chuyển nhượng nhà đất cho người khác theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/7/2009, bà H, ông Tâm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông Vũ Hoài N và bà Lê Trần Mộng T. Hợp đồng được lập tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai, do Công chứng viên Bùi Ngọc H chứng nhận, số Công chứng 5407, Quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 14/9/2009, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cập nhật nội dung thay đổi và tên chủ mới đổi với ông N, bà T. Ngày 28/6/2013, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 061006 cho ông N, bà T.

Bà H cho rằng, khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông N, bà Thùy thì bà bị ông Tâm đe dọa, ép buộc, mục đích ký hợp đồng không phải là chuyển nhượng nhà đất mà là để thế chấp tài sản, là để đảm bảo khoản vay của ông Tâm với ông N, bà T. Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất thì ông Tâm bị tai nạn giao thông, không tỉnh táo. Ngoài ra, tại thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng không có mặt ông N. Tuy nhiên, bà H không cung cấp được các căn cứ chứng minh việc bà H bị ông Tâm đe dọa, ép buộc, không cung cấp được căn cứ chứng minh việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông N, bà T là giả tạo, che dấu việc vay tài sản. Theo yêu cầu của bà H, Tòa án đã tiến hành xác minh tình trạng khám bệnh của ông T tại Bệnh viện Đa khoa tỉnh Đồng Nai, tuy nhiên tại Văn bản số 987/BVĐN-KHTH, ngày 04/9/2020 Bệnh viện Đa khoa tỉnh Đồng Nai trả lời Tòa án: Do thời gian quá lâu cùng với việc di dời sang địa điểm mới nên hồ sơ bệnh án có số lưu trữ 05020274 đã không còn lưu, bệnh viện chỉ còn lưu một số thông tin về bệnh nhân trên phần mềm Medisoft. Khi được Tòa án triệu tập, bản thân ông T có lời khai xác nhận việc ông và bà H chuyển nhượng nhà đất cho ông N bà T là hoàn toàn tự nguyện, khi chuyển nhượng nhà đất thì ông tỉnh táo, ông không ép buộc hay đe dọa gì bà H, giữa ông và vợ chồng ông N, bà T không có quan hệ vay mượn tiền gì, tại thời điểm công chứng thì ông N cũng có mặt.

Tài liệu chứng cứ do Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai và Công chứng viên Bùi Ngọc H cung cấp cho Tòa án thể hiện chính bà H là người viết PH yêu cầu công chứng việc chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông N, bà T, hồ sơ công chứng có đầy đủ chữ ký, chữ viết của các bên trong quan hệ chuyển nhượng. Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai và Công chứng viên Bùi Ngọc H xác nhận thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì có đủ các bên gồm bên chuyển nhượng là bà H, ông Tâm và bên nhận chuyển nhượng là ông N, bà T tham gia, các đương sự đều có đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện, có đủ chữ ký chữ viết của các bên trên hợp đồng, được chứng thực đúng theo quy định tại Điều 127 Luật đất đai 2003.

Quá trình thực hiện hợp đồng, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình, cụ thể, ông N, bà T đã giao đủ số tiền chuyển nhượng nhà đất là 680.000.000 đồng

cho bà H, ông T, thể hiện qua bản viết tay Giấy nhận tiền đề ngày 09/7/2009, tại Biên bản đối chất và tại phiên tòa bà H thừa nhận giấy này do bà H viết, bà và ông Tâm, ông N, bà T cùng ký tên xác nhận các nội dung ghi trong giấy là đúng sự thật, số tiền đã nhận bà H và ông T đã sử dụng cho công việc cá nhân của mình. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà H và ông T cũng đã bàn giao nhà đất cho ông N bà T quản lý sử dụng ổn định đến nay.

Từ những căn cứ phân tích nêu trên, xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 09/7/2009 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai, số Công chứng 5407, Quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà H, ông T và vợ chồng ông N, bà T đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Do đó đối với yêu cầu khởi kiện hủy Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên của bà H là không có căn cứ chấp nhận.

Do yêu cầu khởi kiện này của bà H không được chấp nhận, nên không đặt ra xem xét, giải quyết đối với hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

[2.2] Về yêu cầu khởi kiện hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 061006, ngày 28/6/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã có văn bản gửi Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa đề nghị có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện này của bà Lê Bích H. Tại văn bản số 14098/UBND-NC, ngày 21/10/2020, Ủy ban nhân dân thành phố Biên có ý kiến như sau:

-Theo hồ sơ do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hòa thể hiện: Thửa đất số 84, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại phường Bình Đa, thành phố Biên Hòa có nguồn gốc do ông Lê Văn Bình và bà Phạm Thị Đ để lại cho ông Lê Văn T và bà Lê Bích H theo Quyết định ly hôn số 177/QĐ.DS ngày 02/10/1986 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

-Quá trình sử dụng thửa đất nêu trên ông Lê Văn T và bà Lê Bích H có kê khai tường trình nguồn gốc đất, lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Hội đồng xét duyệt của Ủy ban nhân dân phường Bình Đa họp xét cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo Nghị định số 60/CP (Biên bản họp xét số 1032/BBXD ngày 14/10/1998) kết luận: đất sử dụng ổn định, không tranh chấp, đề nghị cấp giấy.

-Căn cứ vào nguồn gốc và Luật đất đai năm 1993, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 1998, Nghị định số 60/CP ngày 05/7/1994, Nghị định số 45/CP ngày 03/8/1996, Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ và Thông tư số 57/TC.TCT ngày 23/9/1996 của Bộ Tài chính, Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai đã tham mưu trình Ủy ban nhân dân tỉnh ký cấp Giấy chứng nhận số 470120127 ngày 01/10/2002 cho ông Lê Văn T và bà Lê Bích H sử dụng căn nhà số 228/3, khu phố 3 tọa lạc trên thửa đất số 84, tờ bản đồ số 4, phường Bình Đa, diện tích 85,29m².

-Vào ngày 09/7/2009 ông Lê Văn T và bà Lê Bích H ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà số 228/3, khu phố 3 tọa lạc trên thửa đất số 84, tờ bản đồ số 4, phường Bình Đa chuyển nhượng căn nhà, đất trên cho ông Vũ Hoài N và bà Lê Trần

Mộng T được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai công chứng số 5407, quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD.

Theo nhu cầu, ông Vũ Hoài N và bà Lê Trần Mộng T có đơn xin cấp, đổi Giấy chứng nhận và được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-Chi nhánh Biên Hòa thẩm tra, xác nhận đủ điều kiện theo Điều 23 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009.

Từ cơ sở trên thì việc Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 470120127 ngày 01/10/2002 cho ông Lê Văn T và bà Lê Bích H sử dụng căn nhà số 228/3, khu phố 3 tọa lạc trên thửa đất số 84, tờ bản đồ số 4, phường Bình Đa cũng như việc Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa ký cấp đổi lại Giấy chứng nhận số BP 06100 ngày 28/6/2013 cho ông Vũ Hoài N và bà Lê Trần Mộng T tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 4, phường Bình Đa, thành phố Biên Hòa là đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Việc bà Lê Bích H có đơn khởi kiện và yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BP 06100 do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa ký cấp ngày 28/6/2013 cho ông Vũ Hoài N và bà Lê Trần Mộng T tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại phường Bình Đa, thành phố Biên Hòa là không có căn cứ.

Theo hướng dẫn tại Công văn số 64/TANDTC-PC, ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao về thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng Hình chính xác định: *“theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục Hình chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định Hình chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án”*.

Căn cứ theo hướng dẫn của Tòa án nhân dân Tối cao, thì việc Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cập nhật đăng ký biến động, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 06100 ngày 28/6/2013 cho ông Vũ Hoài N và bà Lê Trần Mộng T là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định Hình chính cá biệt; Tòa án không đưa Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa vào tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho ông N, bà T mà mà Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan tài nguyên và môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp kết quả giải quyết của Tòa án. Do đó, đình chỉ việc

giải quyết yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 061006, ngày 28/6/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp cho ông Vũ Hoài N và bà Lê Trần Mộng T.

[3] Về chi phí tố tụng:

Bà H đã tạm ứng tổng các chi phí tố tụng trong vụ án này là 25.191.751 đồng, bao gồm tiền sao lục hồ sơ nhà đất 300.000 đồng, tiền xem xét thẩm định tại chỗ 800.000 đồng, tiền đo vẽ 975.751.000 đồng, tiền thẩm định giá 23.116.000 đồng, và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Số tiền này bà H phải chịu do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, bà H có đơn trình bày việc ông N, bà T đã đập bỏ phần tường trong căn nhà số 228/3 tổ 18, khu phố 3, phường Bình Đa nêu trên. Tòa án đã mời ông N làm việc thì ông N xác định việc bà H trình bày là đúng sự thật. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định ông N đã đập bỏ phần tường gạch cũ, gia cố kèo sắt bên trong. Đối với phần thay đổi này, các bên đương sự thống nhất không yêu cầu thẩm định giá, không yêu cầu Tòa án giải quyết, nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, nên bà H phải chịu tiền phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[6] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa về đường lối giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

-Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 157, Điều 165, điểm g khoản 1 Điều 217, khoản 1 Điều 218; khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 235, Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

-Căn cứ Điều 688, Điều 689, Điều 690, Điều 691, Điều 692, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

-Căn cứ Điều 49, Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 88/2009/NĐ-CP, ngày 19/10/2009 về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Điều 195 Luật đất đai năm 2013, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013.

-Căn cứ Luật Nhà ở năm 2005;

-Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Bích H về việc Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/7/2009 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai giữa bà Lê Bích H, ông Lê Văn Tâm và ông Vũ Hoài N, bà Lê Trần Mộng T;

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Bích H về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BP06100 do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp ngày 28/6/2013 cho Vũ Hoài N, bà Lê Trần Mộng T. Đối với yêu cầu khởi kiện này, bà Lê Bích H không được quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết lại.

3. Về án phí: Bà Lê Bích H phải chịu số tiền án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009063, ngày 24/4/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Biên Hòa).

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND TP Biên Hòa;
- THADS TP Biên Hòa;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Viết Được