TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN H K PHỐ HÀ NỘI	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 06/2021/DSST
Ngày 19/01/2021
V/v: "Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN H, K PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà **Lê Thị B**

Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Đào Tuyết T**

Ông **Vũ Kim N**

Thư ký phiên toà: Bà **Nguyễn Thị H -** Thư ký Toà án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận H tham gia phiên toà: **Bà Nguyễn T -** Kiểm sát viên

Trong ngày 19/01/2021, tại trụ sở Toà án nhân dân quận H, K phố Hà Nội xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 46/2020/TLST-DS ngày 19/10/2020 về việc *"Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất";* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 48/2020/QĐXX-ST, ngày 28/12/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Q;** sinh năm: 1958 và bà **Nguyễn Thị T**; sinh năm 1960; cùng trú tại: Số 41 N, phường C, quận H, Hà Nội.

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị K**; sinh năm: 1956; trú tại: Số 41 N, phường C, quận H, Hà Nội.

-Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng P; do bà Nguyễn Tuấn N đại diện theo pháp luật, chức vụ: Trưởng văn phòng; địa chỉ: 29 T, phường Ô, quận Đ, Hà Nội.

(*Ông Q, bà Tcó mặt; Bà T, Văn phòng công chứng P xin vắng mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên hòa giải tại Tòa án - nguyên đơn ông Nguyễn Q trình bày: Ông là chủ sở hữu tại thửa đất số F tờ bản đồ số 02 tại địa chỉ: Ô đất V khu đô thị Đ, thị trấn M, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B, số vào sổ cấp

GCN số C do Ủy ban nhân dân huyện M, Hà Nội cấp ngày 16/12/2011; tên người sử dụng, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên mình ông.

Ngày 27/02/2019 ông và vợ là Nguyễn Thị T và vợ chồng bà Nguyễn Thị K ông Ninh T có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng P. Giá trị chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng được 01 tháng thì chồng bà K là ông Ninh T bị tai biến nên không thể thực hiện việc bàn giao đất và giao tiền được.

Ngày 07/01/2020 ông Ninh T chết, bà K không có khả năng thực hiện hợp đồng nữa nên vợ chồng ông cùng bà K đã đến văn phòng công chứng P đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng nói trên nhưng Công chứng viên không đồng ý và thông báo việc hủy bỏ thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Do vậy vợ chồng ông khởi kiện ra Tòa án đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng nói trên và không yêu cầu giải quyết về hậu quả của Hợp đồng.

***Bà T trình bày*:** Bà đã nghe rõ lời trình bày của ông Q và không bổ sung gì thêm. Do bà bận công việc nên bà đề nghị được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc của Tòa án cũng như các phiên tòa xét xử.

***Bị đơn bà Nguyễn Thị K trình bày:** Bà xác nhận vào ngày 27/02/2019 bà và chồng là ông Ninh T và vợ chồng ông Nguyễn Q và bà Nguyễn Thị T có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng P. Giá trị chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng. Sau khí ký Hợp đồng chuyển nhượng được 01 tháng thì chồng bà là ông Ninh T bị tai biến nên không thể thực hiện việc bàn giao đất và giao tiền được. Ngày 25/10/2019, Tòa án nhân dân quận H đã có quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự: Tuyên bố ông Ninh T(sinh năm 1963); nơi cư trú: Số 41 N, phường C, quận H, Hà Nội mất năng lực hành vi dân sự. Giữa bà và ông Ninh T không có con chung, con nuôi nào khác.

Ngày 07/01/2020 thì ông Ninh T mất nên bà không có khả năng thực hiện hợp đồng nữa. Bà và vợ chồng ông Q bà T đã đến văn phòng Công chứng P đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì được biết thẩm quyền thuộc Tòa án giải quyết.

Nay ông Q bà T khởi kiện ra Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số F tờ bản đồ số 02 tại địa chỉ: Ô đất V khu đô thị Đ, thị trấn M, Hà Nội, bà cũng đồng ý và đề nghị Tòa án không giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng vì thực tế giữa hai bên cung chưa có việc giao đất cũng như giao nhận tiền.

Tại phiên tòa:

***Nguyên đơn ông Nguyễn Q:** Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số F tờ bản đồ số 02 tại địa chỉ: Ô đất V khu đô thị Đ, thị trấn M, Hà Nội và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

***Đồng nguyên đơn bà Nguyễn Thị T:** Xin vắng mặt và vẫn giữ ý kiến đã trình bày tại Tòa án.

***Bị đơn bà Nguyễn Thị K:** Vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày và đề nghị Tòa án án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số F tờ bản đồ số 02 tại địa chỉ: Ô đất V khu đô thị Đ, thị trấn M, Hà Nội và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan**: Văn phòng công chứng P do bà Nguyễn Tuấn N đại diện theo pháp luật: Xin vắng mặt và đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận H có quan điểm:**

***Về tố tụng*:**

Thẩm phán chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Toà án cho các đương sự. Xác minh thu thập chứng cứ đúng quy định pháp luật.

Đồng nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng P đã có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

Tại phiên tòa, hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với phiên toà sơ thẩm như thành phần hội đồng xét xử, sự có mặt của các thành viên hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa.

***Về nội dung*:**

- Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu.

-Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B, do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông Nguyễn Q ngày 16/12/2011.

- Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí 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 được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của Viện kiểm sát; Hội đồng xét xử nhận định:

1- Về quan hệ pháp luật:

Ngày 14/10/2020 ông Nguyễn Q và bà Nguyễn Thị T khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị K về việc: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quy định tại khoản 3 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là tranh chấp hợp đồng dân sự, do vậy đây là tranh chấp về Dân sự.

2- Về thẩm quyền: Bị đơn là bà Nguyễn Thị K trú tại 41 N , phường C, quận H, Hà Nội, theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân quận H thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

3- Về thời hiệu: Ngày 14/10/2020 ông Nguyễn Q và bà Nguyễn Thị T khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị K; ngày 19/10/2020 Tòa án nhân dân quận H thụ lý vụ án, căn cứ vào điều 429 Bộ luật dân sự 2015 thì thời hiệu khởi kiện về hợp đồng là 3 năm, do vậy thời hiệu vụ án vẫn đảm bảo. Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật Dân sự 2015 và Bộ luật tố tụng dân sự 2015 để giải quyết.

4- Về việc xét xử vắng mặt các đương sự:

-Đồng nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

-Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng P do bà Nguyễn Tuấn N; chức vụ: Trưởng văn phòng; là người đại diện theo pháp luật, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần tống đạt các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật cho văn phòng công chứng P. Văn phòng công chứng P có đơn xin vắng mặt tại các buổi làm việc cũng như khi Tòa án mở phiên tòa xét xử.

Do vậy, Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự nói trên theo căn cứ tại khoản 1 điều 228 Bộ luật tố dụng Dân sự.

5-Về yêu cầu phản tố: Bị đơn không có yêu cầu phản tố.

6-Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Không có yêu cầu độc lập

7-Về nội dung vụ án:

-Về nguồn gốc diện tích đất tại thửa số F tờ bản đồ số 2 địa chỉ tại Ô đất V khu đô thị Đ, thị trấn M, Hà Nội thuộc quyền sử dụng sở hữu của ông Nguyễn Q theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số B do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 16/12/2011.

Ngày 27/02/2019 ông Nguyễn Q và vợ là bà Nguyễn Thị T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số F ; tờ bản đồ số 2; địa chỉ Ô đất V khu đô thị Đ, M, Hà Nội với bà Nguyễn Thị K và chồng là ông Ninh T. Sau khi ký Hợp đồng ông T ốm và mất ngày 07/01/2020 nên hai bên không thực hiện được việc chuyển nhượng như đã thỏa thuận.

Xét yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn về việc Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận thấy:

"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được lập tại trụ sở Văn phòng công chứng P về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập theo đúng trình tự quy định của pháp luật, có sự chứng kiến của Công chứng viên, điều đó khẳng định về hình thức đúng theo quy định của pháp luật, phù hợp với quy định tại điều 122, điều 401 của Bộ luật dân sự 2015.

Đây là loại Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại các điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015. Theo đó, điều 503 quy định về hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất: "*Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật Đất đai*"

Tuy nhiên sau khi ký hợp đồng các bên chưa tiến hành giao nhận tiền cũng như diện tích đất đã nêu trong hợp đồng. Do vậy xác định việc chuyển nhượng chưa hoàn K. Theo quy định tại điều 502 Bộ luật Dân sự 2015 các bên chưa tiến hành đăng ký theo quy định của Luật đất đai. Tại Khoản 1 điều 95 Luật Đất đai quy định: "*Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý*..". Tại khoản 7 điều 95 Luật Đất đai quy định: "*Việc đăng ký đất đai tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính*". Như vậy có đủ cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Q, bà Nguyễn Thị T và ông Ninh T, bà Nguyễn Thị K chưa phát sinh hiệu lực.

Mặt khác khi các đương sự tham gia ký kết Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng P đã được Công chứng viên giải thích và hiểu rõ quyền, nghĩa vụ của mỗi bên và đã ký tên vào từng trang của Hợp đồng chuyển nhượng. Do vậy, trình tự giao kết hợp đồng cũng như việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ Hợp đồng đều được thực hiện theo quy định của Luật Công chứng. Theo đó, tại điều 51 Luật Công chứng quy định: " *Việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được công chứng chỉ được thực hiện khi có sự thỏa thuận, cam kết bằng văn bản của tất cả những người đã tham gia hợp đồng, giao dịch*". Do ông Ninh T đã chết, không thể có ý kiến về việc hủy bỏ Hợp đồng mà ông đã tham gia ký kết, chính vì vậy Văn phòng công chứng P không thể tự mình ra văn bản hủy bỏ hợp đồng công chứng đã ký. Do vậy các đương sự đã đưa đơn ra Tòa án đề nghị hủy bỏ hợp đồng công chứng là phù hợp với quy định tại điều 52 Luật Công chứng.

Xét thấy tại Tòa án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự cùng thừa nhận hai bên chưa tiến hành giao tiền và đất như nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng, do vậy đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại điều 92

Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Mặt khác các đương sự cùng thể hiện ý chí không tiếp tục thực hiện Hợp đồng nữa và cùng yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng. Do vậy, có đủ cơ sở để hủy Hợp đồng chuyển nhượng nói trên, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các đương sự được chấp nhận.

Về xác định hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do các bên chưa thực hiện nội dung Hợp đồng nên chưa có hậu quả xảy ra. Theo quy định tại điều 137 Bộ luật Dân sự 2005 thì: "*Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập*."

Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận…."

Do chưa có việc mua bán nhà, giao nhận tiền nên thiệt hại chưa xảy ra nên không có hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do vậy các đương sự không phải chịu lỗi, mặt khác các bên cùng đề nghị Tòa án không giải quyết hậu quả của hợp đồng, nên không xét.

8-Về án phí: Căn cứ điểm đ khoản 1 điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBNVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Các đương sự đã có đơn xin miễn án phí, do vậy không phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 điều 26; khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.
- Điều 51, 52 Luật công chứng năm 2014 sửa đổi năm 2019
- Khoản 1, khoản 7 điều 95 Luật đất đai
- Các điều 119, 122, 129, 401, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015.
- Nghị quyết số 326/2016/UBNVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Q, bà Nguyễn Thị T về việc Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số F tờ bản đồ số 02 diện tích 160,0m^2 tại địa chỉ: Ô đất V khu đô thị Đ, thị trấn M, Hà Nội đối với bà Nguyễn Thị K.

-Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số F tờ bản đồ số 02 diện tích 160,0m^2 tại địa chỉ: Ô đất V khu đô thị Đ, thị trấn M, Hà Nội, giữa

ông Nguyễn Q; bà Nguyễn Thị T; và ông Ninh T; bà Nguyễn Thị K; công chứng tại Văn phòng công chứng P - số 29 Trần D, phường Ô, quận Đ, thành phố Hà Nội; số công chứng 00136.2019/CNĐN, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/02/2019.

-Giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sô B, thửa đất số F, tờ bản đồ số 02, diện tích 160,0m^2 tại địa chỉ Ô đất V khu đô thị Đ, thị trấn M, K phố Hà Nội, do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông Nguyễn Q ngày 16/12/2011.

6) Án phí: Các đương sự không phải phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

7) Quyền kháng cáo: Ông Nguyễn Q , bà Nguyễn Thị K có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bà Nguyễn Thị T, Văn phòng công chứng P vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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**:*
- VKSND quận H;
- Chi cục THADS quận H;
- Các đ- ơng sự;
- L- u HSVA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Lê Thị T