

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN LONG ĐIỀN  
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 12/2022/DS-ST

Ngày 30-3-2022

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại  
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG ĐIỀN, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Hoàng Đức.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Nguyễn Thị Di.

2. Bà Nguyễn Thị Thủy.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long  
Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng  
Tàu tham gia phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Huyền – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Điền,  
tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số  
64/2020/TLST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”  
theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2022/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 02  
năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2022/QĐST-DS ngày 10 tháng 3 năm  
2022 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 01/2022/QĐ-TA ngày 25  
tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị Kim C, sinh năm: 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Số 147B, ấp Đ, xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

*Bị đơn:* Ông Trịnh Minh N, sinh năm: 1967 và bà Đỗ Thị Kiều T, sinh năm:  
1971 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 33 đường T, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.*

1. Phòng Công chứng số X tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Số 31 đường T, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Anh Trần Thanh T1, sinh năm: 1987 (có mặt).

Địa chỉ: Số 147B, ấp Đồng T, xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Anh Nguyễn Thành L, sinh năm: 1991 (có mặt).

Địa chỉ: Số 147B, ấp Đ, xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. Chị Trần Thị Thanh T2, sinh năm: 1995 (có mặt).

Địa chỉ: Số 147B, ấp Đ, xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Phạm Thị Kim C trình bày:*

Trước đây, do hoàn cảnh gia đình gặp khó khăn chồng mất sớm con lại bị bệnh không có tiền chữa trị nên bà Phạm Thị Kim C mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 705664 do UBND huyện Long Điền cấp ngày 16-01-2006 do mình đứng tên chủ sử dụng thế chấp cho bà Quách Thị Hồng P để vay 20.000.000đ, nhưng chỉ được bà Ph giao 15.600.000đ (đóng trước tiền lãi 20 ngày, phí dịch vụ 2.400.000đ) và thỏa thuận khi nào thanh toán xong khoản tiền vay thì bà Phụng trả lại giấy tờ đất. Đến ngày 17-01-2007, bà C đưa tiền sang trả cho bà Phụng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Phụng hẹn vài ngày nữa và viết giấy hẹn để làm tin với nội dung “Tôi tên Quách Thị Hồng P ... có nhận giữ sổ đỏ mang tên Phạm Thị Kim C để làm hồ sơ vay ngân hàng, nay làm giấy này để làm tin”. Sau đó, bà C tiếp tục đến nhà tìm gặp nhiều lần thì được hay là bà P đã bỏ trốn khỏi địa phương, nhưng không biết đi đâu (theo bà C thì hiện nay bà P đã chết). Khoảng hai tháng sau vợ chồng ông Trịnh Minh N, bà Đỗ Thị Kiều T đến nhà bà C cho biết bà P đã thế chấp giấy chứng nhận số AD 705664 ngày 16-01-2006 cho vợ chồng ông N để vay 30.000.000đ và nói nếu muốn chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải thanh toán 35.000.000đ (trong đó 30.000.000đ tiền gốc và 5.000.000đ tiền lãi), nhưng bà C không đồng ý. Sau đó, bà T yêu cầu bà C phải ký giấy nhận nợ 35.000.000đ thì sẽ trả lại giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất nếu không sẽ sang tên cho người khác. Vì sợ bà T làm thủ tục sang tên cho người khác nên bà C đồng ý ký giấy xác nhận nợ là có vay của vợ chồng ông N 35.000.000đ (bà C không cung cấp được giấy nợ này). Đến ngày 15-9-2007, vợ chồng ông N hẹn bà C ra Phòng công chứng số x tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng vợ chồng bà T lại dẫn vào quán nước bên đường để thương lượng và yêu cầu bà C ký vào các giấy nợ để trả lại giấy tờ nhưng bà C không đồng ý. Khi vào Phòng công chứng nhân viên yêu cầu bà C ký tên vào một sổ văn bản, nhưng vì mắt kém nên nhờ nhân viên phòng công chứng đọc lại nội dung thì mới biết đó là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với vợ chồng ông N, bà T về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 259 tờ số 01 xã An Nhứt, huyện Long Điền nên không ký mà đứng dậy ra về. Khoảng 05 năm sau, vợ chồng ông N có gửi cho bà C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên vợ chồng ông N đối với diện tích đất bà C đang sử dụng và yêu cầu phải chuyển đi nơi khác.

Bà C khẳng định không có việc mình chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông N đối với diện tích 54m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 259 tờ bản đồ số 01 xã An Nhứt, huyện Long Điền theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 705664 ngày 16-01-2006 được Phòng công chứng số x tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng số 319, quyển số 01/TP.CC-SCC/HĐGD ngày 15-9-2007. Tại Phòng công chứng số x tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, bà C không ký tên vào bất cứ văn bản nào liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông N và khẳng định không có việc mình cung cấp sổ hộ khẩu gia đình, chứng minh nhân dân của mình, giấy chứng nhận kết hôn và giấy chứng tử của ông Trần Văn Tuấn cho Phòng công chứng số x tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Tuy nhiên, bà C thừa nhận chữ ký và chữ viết mang tên Phạm Thị Kim C trong phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-9-2007; chữ ký và chữ viết mang tên Phạm Thị Kim C trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng công chứng số x tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng số 319 quyển số 01/TP.CC-SCC/HĐGD ngày 15-9-2007 là chữ ký, chữ viết của mình, nhưng không biết vì sao trong hợp đồng lại có chữ ký này. Bà C khẳng định mình không ký và viết tên trong các văn bản nói trên, nhưng không yêu cầu trưng cầu giám định.

Nay bà C yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với vợ chồng ông N, bà T về việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 54m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 259 tờ bản đồ số 01 xã An Nhứt, huyện Long Điền, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 705664 do UBND huyện Long Điền cấp

ngày 16-01-2006 được Văn phòng Công chứng số x tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng số 319, quyển số 01/TP.CC-SCC/HĐGD ngày 15-9-2007 và buộc vợ chồng ông N, bà T trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 705664 ngày 16-01-2006.

*Bị đơn ông Trịnh Minh N và bà Đỗ Thị Kiều T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần, nhưng vắng mặt không có lý do và không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

*Theo văn bản số 168/PCCS2 ngày 04-11-2020, Phòng Công chứng số x tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trình bày:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với vợ chồng ông N được Phòng Công chứng số x tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng số 319, quyển số 01 ngày 15-9-2007 thực hiện công chứng theo đúng trình tự thủ tục của pháp luật, giấy tờ của hai bên hợp pháp, nội dung công chứng đúng theo thỏa thuận và nhất trí của các bên tham gia hợp đồng, giao dịch.

Do điều kiện công tác, không thể cử người đại diện tham gia tố tụng được nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt theo quy định của pháp luật.

*Theo Bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa anh Trần Thanh T1, anh Nguyễn Thành L và chị Trần Thị Thanh T2 trình bày:*

Anh Trần Thanh T1, anh Nguyễn Thành L và chị Trần Thị Thanh T2 là con trai, con gái và con rể của bà C và hiện nay đang ở trong nhà, đất đang tranh chấp. Anh T1, anh L và chị T2 đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà C và không có ý kiến gì thêm.

Theo kết quả xác minh vợ chồng ông N đăng ký hộ khẩu thường trú tại số 33 đường T, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Hiện nay, vợ chồng ông N đã bán nhà cho người khác và đi đâu thì địa phương không rõ.

Ngày 09-7-2021 và ngày 06-01-2022, Tòa án đã ban hành Quyết định số 16/2021/QĐ-TA và số 01/2022/QĐ-TA thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú, nhưng vợ chồng ông N vẫn không đến Tòa án giải quyết vụ việc.

Tại phiên tòa bị đơn ông Trịnh Minh N, bà Đỗ Thị Kiều T vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số x tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt; nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

*Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo*

*pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa:

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật.

+ Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các điều 70, 71, 72 và 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án:

Ngày 15-9-2007, bà C nộp Phiếu yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng số x tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Cùng ngày, bà C và vợ chồng ông N, bà T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 259, tờ bản đồ số 01 xã An Nhứt, huyện Long Điền theo Giấy chứng nhận số AD 705664 do UBND huyện Long Điền cấp ngày 16-01-2006 được Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng số 319. Đến ngày 21-5-2008, ông N bà T đã được chỉnh lý sang tên trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ Điều 6 Luật công chứng 2006, khoản 4 Điều 16 Nghị định 181/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hiệu lực pháp luật. Bà C cho rằng mình không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên cho vợ chồng ông N. Trình tự thủ tục công chứng hợp đồng đúng quy định pháp luật, khi ký kết bà C có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, hoàn toàn tự nguyện. Do đó yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng của bà C lý do bà không biết vì sao lại có chữ ký của bà trong hợp đồng không có căn cứ để chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 35 Mục I của Luật công chứng năm 2006; Điều 122 và Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng công chứng ngày 15-9-2007 giữa bên chuyển nhượng bà C với bên nhận chuyển nhượng vợ chồng ông N, bà T đối với thửa đất số 259 tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại xã An Nhứt, huyện Long Điền và buộc vợ chồng ông N, bà T trả lại bản chính

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 705664 do UBND huyện Long Điền cấp ngày 16-01-2006.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa nguyên đơn xác định tranh chấp với bị đơn Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 54m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 259 tờ bản đồ số 01 xã An Nhứt, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 705664 do UBND huyện Long Điền cấp ngày 16-01-2006 được Phòng Công chứng số x tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng số 319, quyền số 01/TP.CC-SCC/HĐGD ngày 15-9-2007 và buộc bị đơn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 705664 ngày 16-01-2006 được xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; Phòng Công chứng số x tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Giao dịch dân sự giữa bà C với vợ chồng ông N được xác lập vào ngày 15-9-2007 và được thực hiện xong trước ngày Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực mà có tranh chấp thì áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết nên Hội đồng xét xử áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 và các văn bản quy phạm pháp luật liên quan để giải quyết theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015.

#### **[2] Về nội dung:**

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 319, quyền số 01/TP.CC-SCC/HĐGD ngày 15-9-2007, thì thấy:

[2.2] Ngày 15-9-2007, tại Phòng công chứng số x tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, bà C và vợ chồng ông N, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 54m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 259 tờ bản đồ số 01 xã An Nhứt, huyện Long Điền, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 705664 do UBND huyện Long Điền cấp ngày 16-01-2006 được Phòng Công chứng số x tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng số 319, quyền số 01/TP.CC-SCC/HĐGD ngày 15-9-2007.

[2.3] Đến ngày 21-5-2008, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Long Điền (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền) chỉnh lý biến động sang tên của vợ chồng ông N, bà T.

[2.4] Bà C cho rằng ngày 15-9-2007, mình không nộp Phiếu yêu cầu công chứng, không cung cấp cho Phòng Công chứng số x tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bất cứ giấy tờ tài liệu gì và không ký vào bất cứ văn bản nào về việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 54m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 259 tờ bản đồ số 01 xã An Nhứt cho vợ chồng ông N, bà T. Trước khi vào phòng công chứng tại quán nước bà C có ký vào giấy nợ do vợ chồng ông N, bà T đưa yêu cầu ký, nhưng không cung cấp được cho Tòa án và cho rằng mình không vay tiền của vợ chồng ông N.

[2.5] Theo tài liệu do Phòng công chứng số x tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cung cấp thì trong hồ sơ chuyển nhượng ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn có giấy chứng minh dân dân, giấy chứng nhận kết hôn, sổ hộ khẩu của bà C và giấy chứng tử của ông Trần Văn T (chồng bà C), nếu như bà C không giao các loại giấy tờ này thì làm sao phòng công chứng có để lưu trong hồ sơ.

[2.6] Trong quá trình tố tụng bà C thừa nhận chữ ký và chữ viết mang tên Phạm Thị Kim C trong phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-9-2007; chữ ký và chữ viết mang tên Phạm Thị Kim C trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng số 319 quyền số 01/TP.CC-SCC/HĐGD ngày 15-9-2007 là chữ ký, chữ viết của mình và không yêu cầu giám định đối với chữ ký, chữ viết nói trên.

[2.7] Tại văn bản số 168/PCCS2 ngày 04-11-2020, Phòng Công chứng số x tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 319, quyền số 01 ngày 15-9-2007 được ký kết giữa bà C và vợ chồng ông N được Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thực hiện đúng trình tự thủ tục của pháp luật, giấy tờ của hai bên hợp pháp, nội dung công chứng đúng theo thỏa thuận và nhất trí của các bên tham gia hợp đồng, giao dịch.

[2.8] Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa ngày hôm nay bà C thừa nhận có đến Phòng công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vào ngày 15-9-2007 và cho rằng mình không ký tên vào bất cứ văn bản nào, nhưng thừa nhận chữ ký và chữ viết mang tên Phạm Thị Kim C trên các văn bản trên là của mình.

[2.9] Ngoài ra, bà C còn thừa nhận vào năm 2012, được vợ chồng ông N giao bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động sang tên vợ chồng ông N trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 259 tờ bản đồ số 01 xã An Nhứt, huyện Long Điền. Nếu quyền lợi của mình bị xâm phạm bà C phải khởi kiện để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, nhưng không khởi kiện mà đến năm 2020 mới có đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng vì cho rằng mình không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông N.

[2.10] Do đó, có cơ sở khẳng định bà C đã ký tên vào phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-9-2007 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng công chứng số x tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng số 319 quyển số 01/TP.CC-SCC/HĐGD ngày 15-9-2007. Như vậy, giữa bà C và vợ chồng ông N đã thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 259 tờ bản đồ số 01 xã An Nhứt, huyện Long Điền, được Phòng công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng số 319 quyển số 01/TP.CC-SCC/HĐGD ngày 15-9-2007 và được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động sang tên vợ chồng ông N, bà T. Theo quy định của pháp luật thì việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật Đất đai. Vì vậy, bà C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với vợ chồng ông N, bà T là không có cơ sở chấp nhận.

[2.11] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 705664 ngày 16-01-2006, thì thấy:

[2.12] Như đã phân tích nêu trên, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được Tòa án chấp nhận nên yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 705664 ngày 16-01-2006 là không có cơ sở để xem xét.

[2.13] Từ những nhận định và phân tích nêu trên cần tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với vợ chồng ông N, bà T về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 259 tờ bản đồ số 01 xã An Nhứt, huyện Long Điền, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 705664 do UBND huyện Long Điền, tỉnh



Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 16-01-2006 được Phòng Công chứng số x tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng số 319, quyển số 01/TP.CC-SCC/HĐGD ngày 15-9-2007 và yêu cầu vợ chồng ông N, bà T trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 705664 ngày 16-01-2006.

[3] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, sao lục tài liệu, chứng cứ và thông báo tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú trên phương tiện thông tin đại chúng: Tổng cộng hết 6.935.720đ, do yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận nên bà C phải chịu toàn bộ chi phí theo quy định của pháp luật.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

[5] Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật tố tụng.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 121, 131, 697, 698, 699, 700, 701 và 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và và Nghị quyết số 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kim C về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bà Phạm Thị Kim C và ông Trịnh Minh N, bà Đỗ Thị Kiều T về việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 54m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 259 tờ bản đồ số 01 xã An Nhứt, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 705664 do UBND huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 16-01-2006 được Văn phòng Công chứng số x tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng số 319, quyển số 01/TP.CC-SCC/HĐGD ngày 15-9-2007 và buộc vợ chồng ông Trịnh Minh N, bà Đỗ Thị Kiều T trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 705664 do UBND huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 16-01-2006.

2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, sao lục tài liệu, chứng cứ và thông báo tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú trên phương tiện thông tin đại chúng: Bà Phạm Thị Kim C phải nộp 6.935.720 (sáu triệu, chín trăm ba mươi lăm nghìn, bảy trăm hai mươi) đồng và đã nộp xong.

3. Án phí sơ thẩm: Buộc bà Phạm Thị Kim C phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được trừ vào 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2020/0000488 ngày 06 tháng 7 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà Phạm Thị Kim C đã nộp xong.

4. Quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án các đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự./.

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

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện Long Điền;
- CCTHA dân sự huyện Long Điền;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- CN. Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Võ Hoàng Đức**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

