

Bản án số: 1690/2022/DS-ST.

Ngày: 26-9-2022.

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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Thị Điệp.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thành Thông.

2. Ông Nguyễn Thành Châu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Thùy.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tố Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 26/9/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 901/2018/TLST-DS ngày 29/10/2018 về việc: “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4156/2022/QĐXXST-DS ngày 01/8/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11554/2022/QĐST-DS ngày 30/8/2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đoàn Việt T, sinh năm 1967; Địa chỉ: 3 đường L, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Anh N, sinh năm 1963, địa chỉ: Số C đường G, ấp G, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh - đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 29/9/2018) (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Đoàn Thị C, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số E đường D, ấp B, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Văn T1; Địa chỉ: A Tỉnh lộ 8, Khu phố B, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Luật sư Công ty L, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (vắng mặt).

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

3.1. Bà Ngô Thị Mỹ H, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ A, ấp P, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (vắng mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1967; địa chỉ: Tổ B, ấp G, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

3.3. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1963; địa chỉ: E Đ, ấp B, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.4. Ông La Chí C1, sinh năm 1965; địa chỉ: 2 đường V, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Anh N, sinh năm 1963, địa chỉ: Số C đường G, ấp G, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 10/01/2022) (có mặt).

3.5. Ông Võ Hoàng P1, sinh năm 1963; địa chỉ: 5 Đ, ấp B, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.6. Bà Đoàn Thị Đ, sinh năm 1949; Địa chỉ: Tổ F, ấp B, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (chết ngày 08/4/2022, không chồng con).

3.7. Bà Phạm Thị Ngọc B, sinh năm 1947.

3.8. Ông Đoàn Giang Đ1, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: C đường L, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Ông Đoàn Giang Đ1 (văn bản ủy quyền của bà B ngày 04/01/2022) (có mặt).

3.9. Văn phòng C2 (trước là Văn phòng C3); Địa chỉ: A Tỉnh lộ 8, khu phố B, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Nhà và đất tại các thửa số 182, 182-1, 183, 305 tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại số F đường H, ấp B, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu hợp pháp của bà Đoàn Việt T.

Nguồn gốc nhà đất trên là của bà Đoàn Thị Đ - cô ruột của bà Đoàn Việt T tạo lập.

Ngày 02/02/2004, bà Đ ký hợp đồng tặng cho bà T toàn bộ quyền sử dụng đất trên.

Ngày 14/10/2004, bà Đoàn Việt T được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y971060, vào sổ cấp GCN QSDĐ số

295/QSDD/CQTP.

Do bà T ở xa nên bà T nhờ ông Võ Hoàng P1 trông coi, quản lý phần đất này.

Từ năm 2014 đến năm 2016, bà Đ lâm bệnh nặng. Thời điểm đó, do bà T ở xa và còn phải chăm sóc cho cha mẹ thường xuyên đau bệnh nên mọi việc chăm lo chữa bệnh cho bà Đ đều trông cậy vào vợ chồng ông Võ Hoàng P1.

Khoảng tháng 4/2017, ông Đoàn Văn Á (ông Á là anh ruột của bà Đoàn Thị C) và bà Đoàn Thị Cẩm n cơ hội đến thăm gia đình bà T, đã dựng chuyện rằng vợ chồng ông P1 lợi dụng việc chăm sóc cho bà Đ là có ý muốn chiếm đoạt toàn bộ nhà đất mà bà Đ đã ký tặng cho bà T. Lúc đó, ông Á và bà C liên tục đến nhà bà T để thêu dệt sai sự thật về vợ chồng ông P1 khiến cho gia đình bà T tin lời ông Á và bà C. Ông Á bày kế cho bà T là để vợ chồng ông P1 không thể chiếm đoạt đất của bà T thì bà T nên tạm thời ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua cho bà C, để bà C đứng tên giữ. Ông Á và bà C còn cam kết sẽ trả lại giấy chủ quyền đất cho bà T.

Ngày 20/7/2017, bà Đoàn Việt T và bà Đoàn Thị C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, số công chứng 024999/HĐ-CNQSDD tại Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C2). Sau đó, bà C đưa cho bà T số tiền 400 triệu đồng, nói là để làm tin và nói sau này sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T đồng thời nhận lại 400 triệu đồng.

Năm 2018, khi về thăm bà Đ dịp nghỉ tết, qua nói chuyện và tìm hiểu thì bà T và gia đình mới biết đã bị ông Á và bà C lừa dối. Sau đó, bà T cùng cha và em trai là ông Đoàn Giang Đ1 đến nhà bà C để buộc bà C phải đến Văn phòng C3 ký hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2017. Bà C có yêu cầu bà T trả lại cho bà C 400 triệu đồng thì bà C mới ký hủy hợp đồng và trả lại giấy chủ quyền đất cho bà T.

Ngày 27/3/2018, bà T trả lại cho bà C số tiền 400 triệu đồng. Tuy nhiên, bà C không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, và cho biết bà C đã thế chấp giấy chứng nhận rồi, hẹn khi nào chuộc xong sẽ trả lại cho bà T.

Sau nhiều lần đến nhà yêu cầu bà C trả giấy tờ nhà đất nhưng bị bà C né tránh, không có thiện chí hợp tác nên bà T mới phát sinh nghi ngờ và đi tìm hiểu thì phát hiện bà C đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T cho bà Ngô Thị Mỹ H vào ngày 26/3/2018.

Quan hệ giữa bà T và bà C là chị em con chú bác ruột, bà T vì tin tưởng tín nhiệm bà C nên mới nghe lời bà C chuyển quyền sử dụng đất cho bà C, nhưng thực chất chỉ là nhờ đứng tên giữ. Bà T không hề có ý định chuyển nhượng, mua bán,... quyền sử dụng đất này cho bất cứ ai. Trước và sau khi ký

hợp đồng mua bán (hợp đồng giả tạo) với bà T và cho đến thời điểm này, ông P1 vẫn đang quản lý sử dụng phần đất trên, trên đất có 01 căn nhà mang số 69 đường H, ấp B, xã A, huyện C có bà Đoàn Thị Đ, bà Phạm Thị Ngọc B, ông Đoàn Giang Đ1 sinh sống từ trước đến nay.

Hơn nữa, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị C (do bà Nguyễn Thị T2 là đại diện cho bà C) và bà Ngô Thị Mỹ H quá chênh lệch với giá thị trường tại thời điểm đó.

Ngày 26/3/2018, bà Đoàn Thị C (có bà Nguyễn Thị T2 đại diện ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền số 03415 do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 10/10/2017) và bà Ngô Thị Mỹ H đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, số công chứng 012024/HĐ-CNQSĐĐ do Văn phòng C3 chứng nhận. Bà H đã được cập nhật tên chủ sở hữu trên GCN Quyền sử dụng đất số Y971060, vào sổ cấp GCN QSĐĐ số 295/QSĐĐ/CQTP ngày 14/10/2004 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chứng nhận ngày 09/4/2018.

Nay nguyên đơn yêu cầu:

- Tuyên bố vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 024999/HĐ-CNQSĐĐ ngày 20/7/2017 do Văn phòng C2 (trước đây là Văn phòng C3) chứng nhận giữa bà Đoàn Việt T, ông La Chí C1 và bà Đoàn Thị C.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 012024/HĐ-CNQSĐĐ ngày 26/3/2018 do Văn phòng C2 chứng nhận giữa bà Đoàn Thị C, ông Nguyễn Văn P (có bà Nguyễn Thị T2 là đại diện) và bà Ngô Thị Mỹ H.

- Yêu cầu hủy phần cập nhật biến động sang tên cho bà Đoàn Thị C ngày 25/8/2017 và hủy phần cập nhật biến động sang tên cho bà Ngô Thị Mỹ H ngày 09/4/2018 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C chứng nhận tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y971060, vào sổ cấp GCN QSĐĐ số 295/QSĐĐ/CQTP do UBND huyện C cấp ngày 14/10/2004.

- Hủy hợp đồng ủy quyền số 034318, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C3 ngày 07/8/2018 giữa bà Ngô Thị Mỹ H và bà Nguyễn Thị T2.

- Khôi phục lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 295/QSĐĐ/CQTP ngày 18/7/2017 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Đoàn Việt T được quyền sử dụng và quyền sở hữu hợp pháp đối với toàn bộ nhà đất diện tích 8.481m² tại thửa 182, 182-1, 183, 305 tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại số F đường H, ấp B, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đoàn Thị C: Bà T không đồng ý và

đề nghị Tòa án bác yêu cầu phản tố của bà C.

2. Bị đơn trình bày: Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 07/01/2019, bà Đoàn Thị C cho rằng bà đã nhận chuyển nhượng hợp pháp, theo hợp đồng chuyển nhượng là 100.000.000 đồng nhưng thực tế bà đã trả 600.000.000 đồng. Bà đã hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên và cũng đã chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Mỹ H. Bà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 024999/HĐ-CNQSĐĐ ngày 20/7/2017 do Văn phòng C2 (trước đây là Văn phòng C3) chứng nhận giữa bà Đoàn Việt T, ông La Chí C1 và bà Đoàn Thị C, yêu cầu giao nhà đất cho bà.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Anh N đại diện cho ông La Chí C1 trình bày:

Ông C1 là chồng bà Đoàn Việt T. Ông C1 có ý kiến thống nhất lời trình bày của bà T, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

3.2. Ông Võ Hoàng P1 trình bày:

Phần đất diện tích 8.481m² tại các thửa 182, 182-1, 183, 305 tờ bản đồ số 1 tại xã A, huyện C là của bà Đoàn Thị Đ. Sau đó, bà Đ tặng cho bà Đoàn Việt T phần đất này. Bà T có nhờ ông trông coi và sử dụng phần đất này. Ông đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

3.3. Ông Đoàn Giang Đ1 và ông Đ1 đại diện cho bà Đoàn Thị Đ và bà Phạm Thị Ngọc B trình bày:

Khi bà T trả lại tiền cho bà C số tiền 400 triệu đồng thì các ông bà có chứng kiến và nắm rõ toàn bộ sự việc. Ông xác nhận toàn bộ sự việc là đúng theo trình bày của bà T. Hiện nay nhà đất trên do các ông bà trực tiếp quản lý và sử dụng. Đề nghị Tòa án nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

3.4. Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3) đã sao lục toàn bộ hồ sơ công chứng hợp đồng và đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Tại phiên toà:

- Nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Huy tất cả các hợp đồng chuyển nhượng và cập nhật biến động, khôi phục lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Hoàng P1, ông Đoàn Giang Đ1 với tư cách cá nhân và tư cách đại diện cho bà Phạm Thị Ngọc B xác

định từ trước đến nay các ông bà vẫn ở trên đất trên, bà C chưa từng quản lý, sử dụng phần đất này. Những người bà C chuyển nhượng, uỷ quyền cũng không xuất hiện tại khu đất để đòi đất. Các ông đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Toà án thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Việc xác định quan hệ pháp luật giải quyết, xác định tư cách tố tụng, xác minh người đang cư trú, thu thập chứng cứ, hoà giải... là đúng pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Toà án xem xét theo hướng:

Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; sau khi nghe đương sự có mặt tại phiên tòa trình bày, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Theo đơn khởi kiện, bà Đoàn Việt T yêu cầu huỷ các hợp đồng chuyển nhượng, khôi phục quyền sử dụng và quyền sở hữu hợp pháp đối với toàn bộ nhà đất diện tích 8.481m² tại thửa 182, 182-1, 183, 305 tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại số F đường H, ấp B, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Đoàn Việt T.

Quan hệ pháp luật tranh chấp được Hội đồng xét xử xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” không phải là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Xét thấy, từ khi Toà án thụ lý giải quyết vụ án, quá trình tố tụng, ngày 07/01/2019 bị đơn là bà Đoàn Thị C có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà. Sau đó, trong quá trình tố tụng, bà C, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thị Mỹ H đều không đến toà tham gia bất cứ phiên hoà giải, phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ nào, mặc dù đã được Toà án triệu tập, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, đúng quy định pháp luật.

Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4156/2022/QĐXXST-DS ngày 01/8/2022 đã tổng đạt hợp lệ cho bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị T2 nhưng ngày mở phiên toà 30/8/2022, tất cả đều vắng mặt không có lý do.

Hội đồng xét xử đã hoãn phiên toà lần thứ nhất. Quyết định hoãn phiên toà ấn định lại thời điểm mở phiên toà hôm nay và thủ tục tổng đạt cho đương sự đều được tiến hành hợp lệ. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Xét Hợp đồng chuyển nhượng số 024999/HĐ-CNQSDĐ ngày 20/7/2017 do Văn phòng C2 (trước đây là Văn phòng C3) chứng nhận giữa bà Đoàn Việt T, ông La Chí C1 và bà Đoàn Thị C.

Tại hợp đồng chuyển nhượng này, giá chuyển nhượng theo hợp đồng công chứng là 100.000.000 đồng. Bà C cho rằng bà đã giao 600.000.000 đồng nhưng không đến toà để xuất trình bản chính giấy giao nhận tiền, hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất ngày 02/5/2016 để làm căn cứ chứng minh. Hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng ngày 20/7/2017 giữa bà Đoàn Thị T3, ông La Chí C1 và bà Đoàn Thị C chỉ ghi chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng thực tế trên đất có nhà theo Quyết định số 3571/QĐ-UB ngày 02/01/2001 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp nhà tình nghĩa cho bà Đoàn Thị Đ.

Nguyên đơn cho rằng đây chỉ là hợp đồng giả cách, chuyển nhượng nhằm mục đích để ông Nguyễn Văn P và bà Đoàn Thị C đứng tên giùm, lúc đầu bà C có đưa cho bà T3 400.000.000 đồng để làm tin nhưng sau đó bà T3 đã trả lại cho bà C số tiền này và bà C hứa sẽ làm lại thủ tục chuyển tên lại cho bà T3 nhưng không thực hiện. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng có giá 100.000.000 đồng nhưng thực tế theo Chứng thư thẩm định số 2338/2022/CT ngày 28/4/2022 thì giá trị tài sản đang tranh chấp tại thời điểm giao dịch tháng 7/2017 có giá là 6.753.000.000 đồng.

Nguyên đơn có cung cấp tập tin ghi âm cuộc nói chuyện ngày 06/8/2018 được trích xuất từ máy điện thoại của ông Đoàn Giang Đ1 có nội dung bà C thừa nhận đã giao chỉ 400.000.000 đồng và cũng thừa nhận đã nhận lại số tiền 400.000.000 đồng, đồng thời hứa thực hiện việc trả lại giấy tờ nhà. Bà C không đến toà để xuất trình chứng cứ bác bỏ chứng cứ này nên xác định chứng cứ này có giá trị pháp lý.

Xét thấy, trong quá trình Toà án giải quyết, bị đơn và bà Ngô Thị Mỹ H là người được chuyển nhượng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đến Toà để xuất trình chứng cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình. Đối với phần diện tích đất tranh chấp hiện nay bà Đoàn Thị Đ vẫn sử dụng quản lý cho đến khi chết và bà Phạm Thị Ngọc B, ông Đoàn Giang Đ1 sinh sống trong ngôi nhà trên đất từ trước đến nay.

Bà Nguyễn Thị T2 là người được bà C, ông P uỷ quyền để thực hiện việc chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Mỹ H ngày 26/3/2018 nhưng sau đó ngày 07/8/2018 chính bà Ngô Thị Mỹ H lại có uỷ quyền cho bà T2 được trọn quyền quản lý, sử dụng, thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho...

Bà Đoàn Thị C, bà Ngô Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị T2 đã không quản lý, sử dụng phần diện tích đất này từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay. Quá trình tố tụng cả ba đều không đến toà để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình.

Do đó, có cơ sở xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T3 và bà C đã được các bên thống nhất thanh lý, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Bà C đã nhận lại số tiền đã giao và phía nguyên đơn đang quản lý, sử dụng phần diện tích đất tranh chấp.

Do đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, huỷ các hợp đồng chuyển nhượng, huỷ việc cập nhật quyền sử dụng đất của bà Đoàn Thị C, bà Ngô Thị Mỹ H, khôi phục lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Đoàn Việt T.

Do bà Ngô Thị Mỹ H không đến toà để xuất trình chứng cứ liên quan đến việc giao nhận tiền theo hợp đồng chuyển nhượng giữa bà C và bà H. Do đó, bà Ngô Thị Mỹ H được quyền khởi kiện bà Đoàn Thị C yêu cầu bồi thường hợp đồng chuyển nhượng bằng một vụ án khác

Bị đơn được triệu tập hợp lệ nhưng không đến nên đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố.

[3] Chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Bị đơn bà Đoàn Thị C phải chịu án phí sơ thẩm là 900.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp thuận.

Do đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn với lý do bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà bà Đoàn Thị C đã nộp được sung vào công quỹ nhà nước.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1, 2 Điều 147, **Điều 217, Điều 218**, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 385, Điều 422, Điều 427 Bộ luật Dân sự 2015;

Áp dụng khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 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 nguyên đơn bà **Đoàn Việt T.**

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà **Đoàn Thị C.**

3. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 024999/HĐ-CNQSDĐ ngày 20/7/2017 do **Văn phòng C2** (trước đây là **Văn phòng C3**) chứng nhận giữa bà **Đoàn Việt T.**, ông **La Chí C1** và bà **Đoàn Thị C.**

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 012024/HĐ-CNQSDĐ ngày 26/3/2018 do **Văn phòng C2** (trước đây là **Văn phòng C3**) chứng nhận giữa bà **Đoàn Thị C.**, ông **Nguyễn Văn P** (có bà **Nguyễn Thị T2** là đại diện) và bà **Ngô Thị Mỹ H.**

- Huỷ hợp đồng ủy quyền số 034318, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD của **Văn phòng C2** (trước đây là **Văn phòng C3**) ngày 07/8/2018 giữa bà **Ngô Thị Mỹ H** và bà **Nguyễn Thị T2.**

- Huỷ cập nhật biến động do Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện C3** ký sang tên cho bà **Đoàn Thị C** ngày 25/8/2017 trên chứng nhận tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y971060, vào sổ cấp GCN QSDĐ số 295/QSDĐ/CQTP do **Ủy ban nhân dân huyện C** cấp ngày 14/10/2004.

- Huỷ cập nhật biến động do Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện C3** ký sang tên cho bà **Ngô Thị Mỹ H** ngày 09/4/2018 trên chứng nhận tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y971060, vào sổ cấp GCN QSDĐ số 295/QSDĐ/CQTP do **Ủy ban nhân dân huyện C** cấp ngày 14/10/2004.

4. Khôi phục lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y971060, vào sổ cấp GCN QSDĐ số 295/QSDĐ/CQTP ngày 14/10/2004 của **Ủy ban nhân dân huyện C**, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà **Đoàn Việt T.**

5. Bà **Ngô Thị Mỹ H** được quyền khởi kiện bà **Đoàn Thị C** yêu cầu bồi thường hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 012024/HĐ-CNQSDĐ ngày 26/3/2018 do **Văn phòng C2** chứng nhận giữa bà **Đoàn Thị C.**, ông **Nguyễn**

Văn P (có bà **Nguyễn Thị T2** là đại diện) và bà **Ngô Thị Mỹ H** bằng một vụ án khác.

6. Huỷ Quyết định buộc thực hiện Biện pháp đảm bảo số 213/2019/QĐ-BPBD ngày 17/6/2019 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Duy trì Quyết định Áp dụng Biện pháp khẩn cấp tạm thời số 220/2019/QĐ-BPKCTT ngày 18/6/2019 của Toà án Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi án có hiệu lực pháp luật.

8. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

9.1. Bà **Đoàn Thị C** phải chịu án phí sơ thẩm là 900.000 đồng.

9.2. Sung vào công quỹ nhà nước số tiền 300.000 đồng mà bà **Đoàn Thị C** đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0046058 ngày 21/01/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

9.3. Hoàn trả cho bà **Đoàn Việt T** 900.000 đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0045506, AA/2017/0045507, AA/2017/0045508 ngày 25/10/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Quyền và nghĩa vụ của các đương sự được thực hiện tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

11. Về quyền kháng cáo: nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt theo quy định của pháp luật.

12. 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.

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thành Thông

Nguyễn Thành Châu

Châu Thị Diệp

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Châu Thị Diệp