

Bản án số: **17/2024/DS-ST**

Ngày: 31/7/2024.

"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 KIÊN HẢI - TỈNH KIÊN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thanh Toàn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Tùng Long.
2. Ông Huỳnh Quốc Việt.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Việt Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kiên Hải tham gia phiên tòa:**
Ông Đỗ Văn Hai – Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 19/2023/TLST-DS, ngày 29 tháng 5 năm 2023 về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2024/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1. Ông **Bùi Văn S**, sinh năm 1964 (Có mặt).

2. Bà **Lê Thị H**, sinh năm 1968 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: **Ấp C, xã A, huyện K, tỉnh Kiên Giang.**

Bị đơn: Bà **Trần Thị Bạch T**, sinh năm 1982 (Vắng mặt).

Địa chỉ: **Số B Lô C, chung Cư C, phường A, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.**

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Trần Văn Đ**, sinh năm 1986 (Có mặt).

Địa chỉ: **Số G ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa hôm nay ông **Bùi Văn S** trình bày: Vào ngày 25 tháng 11 năm 2019 vợ chồng ông **Bùi Văn S**, bà **Lê Thị H** có chuyển nhượng cho bà **Trần Thị Bạch T** thửa đất số 50, tờ bản đồ số 12, diện tích đất 49,4m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA174319 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 19 tháng 9 năm 2011 (trên đất có một nhà nghỉ). Đất và nhà tọa lạc tại ấp C, xã A, huyện K, tỉnh Kiên Giang với giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) và hai bên có đến Ủy ban nhân dân xã A làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 79/SCT/HĐ,GD ngày 25 tháng 11 năm 2019. Tại thời điểm xác nhận Hợp đồng hai bên thỏa thuận bà T trả trước cho ông S, bà H số tiền 1.700.000.000 đồng còn lại 1.300.000.000 đồng hẹn đến tháng 01 năm 2020 sẽ trả đủ số tiền còn lại và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

Cũng theo như ông S trình bày khi ông S nhận số tiền 1.700.000.000 đồng ông có giao cho bà **Trần Thị Bạch T** 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 174319 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 19 tháng 9 năm 2011. Nhưng khi đến hạn tháng 01 năm 2020 thời hạn thanh toán số tiền còn lại thì bà T chỉ hứa, sau đó bà T không sử dụng diện tích đất đã chuyển nhượng của ông S mà bỏ về lại thành phố sinh sống và đến nay ông S đã nhiều lần liên hệ bà T trả tiền nhưng bà T không trả và bỏ luôn diện tích đất và ngôi nhà nghỉ không ai trông coi từ đó cho đến nay. Tại phiên tòa hôm nay ông S cũng trình bày thêm tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T thì người trả tiền cho ông S là ông **Trần Văn Đ** đứng ra thay bà T là người trả tiền cho ông S và hiện nay ông **Trần Văn Đ** là người đang giữ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông.

Tại phiên tòa hôm nay ông **Bùi Văn S** yêu cầu tòa án giải quyết hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 79/SCT/HĐ,GD ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Ủy ban nhân dân xã A, huyện K, tỉnh Kiên Giang giữa vợ chồng ông S và bà T đồng thời giao đất và căn nhà trên đất cho vợ chồng ông S, bà H sử dụng. Còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S thì hiện nay ông S với ông **Trần Văn Đ** đã thỏa thuận xong nên ông không yêu cầu tòa án giải quyết. Ngoài ra ông **Bùi Văn S** không trình bày gì thêm.

Bà **Lê Thị H** vắng mặt tại phiên tòa: Bà **Lê Thị H** thống nhất tất cả lời khai của ông **Bùi Văn S** bà không có bổ sung thêm gì.

Bị đơn: Bà **Trần Thị Bạch T** Tòa án đã tổng đạt các thủ tục thông báo thụ lý, thông báo hòa giải quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng bà **Trần Thị Bạch T** vắng mặt không lý do. Do đó bà **Trần Thị Bạch T** không có lời khai tại phiên tòa.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Theo đơn yêu cầu độc lập và tại phiên tòa hôm nay ông **Trần Văn Đ** trình bày: Do là chỗ quen biết vào năm 2019 ông **Bùi**

Văn S, bà Lê Thị H có chuyển nhượng cho bà Trần Thị Bạch T 01 thửa đất và tài sản gắn liền trên đất như ông S trình bày ở trên là đúng sự thật. Giá chuyển nhượng của thửa đất này 3.000.000.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất số BA 174319 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 19 tháng 9 năm 2011 phía vợ chồng ông S, bà H đang thế chấp ngân hàng, lúc này bà T mượn tiền của Trần Văn Đ và bà Trần Thị Bạch T kêu ông Trần Văn Đ thay bà T chuyển tiền cho ông S trả ngân hàng, chứ bà T thực sự không có bỏ tiền ra, sau khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thì bà T và vợ chồng ông S mới đến Ủy ban nhân dân xã A, huyện K để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng do bà T không có tiền trả cho ông S lên hai bên chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thỏa thuận chưa có nộp hồ sơ để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và vợ chồng ông S xong thì bà T có giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Đ giữ cho đến nay.

Cũng theo ông Trần Văn Đ trình bày khi bà T mượn tiền của ông Đ không có khả năng trả thì đến ngày 30 tháng 10 năm 2020 bà T có đến văn phòng C làm Hợp đồng ủy quyền số 00022015 ủy quyền cho ông Trần Văn Đ được toàn quyền định đoạt và sử dụng tài sản là đất và ngôi nhà nêu trên. Đến nay bà T cũng không có trả tiền cho ông và phần đất bà T chuyển nhượng của ông S bà T không còn quản lý sử dụng và bỏ trống nhiều năm nay.

Tại phiên tòa hôm nay do ông với ông S đã thỏa thuận được với nhau nên ông Trần Văn Đ xin rút yêu cầu độc lập và không yêu cầu tòa án giải quyết. Ngoài ra ông Trần Văn Đ không trình bày gì thêm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Kiên Hải phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử vụ án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn S, bà Lê Thị H vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 79/SCT/HĐ,GD ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Ủy ban nhân dân xã L, huyện K, tỉnh Kiên Giang giữa vợ chồng ông Bùi Văn S, bà Lê Thị H với bà Trần Thị Bạch T.

Giao quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn đất cho ông Bùi Văn S, bà Lê Thị H tiếp tục sử dụng.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Trần Văn Đ.

Về án phí các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông **Bùi Văn S**, bà **Lê Thị H** khởi kiện bà **Trần Thị Bạch T** tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích đất tranh chấp ở **ấp C, xã A, huyện K, tỉnh Kiên Giang**, nên căn cứ theo quy định tại khoản 2, khoản 9, Điều 26, điểm a, khoản 1, Điều 35 và điểm c, khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự tranh chấp phát sinh giữa hai bên là tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang.

Bà **Trần Thị Bạch T** bị đơn trong vụ án đã được triệu tập hợp lệ lần 2 nhưng vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ Luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét về thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Các đương sự thống nhất diện tích đất tranh chấp theo tờ trích đo địa chính số: TĐ 16-2024 ngày 24 tháng 4 năm 2023 của Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện K** và sử dụng chứng thư định giá số 34/CT-KGGL ngày 15 tháng 5 năm 2024 của **công ty TNHH MTV Đ1** làm cơ sở giải quyết vụ án. Đối với cây trồng, công trình kiến trúc phần đất tranh chấp của các đương sự không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Bùi Văn S**, bà **Lê Thị H** yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 79/SCT/HĐ,GD ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Ủy ban nhân **xã A, huyện K, tỉnh Kiên Giang** ký kết giữa vợ chồng ông **Bùi Văn S**, bà **Lê Thị H** với bà **Trần Thị Bạch T**: Thấy rằng vào ngày 25 tháng 11 năm 2019 vợ chồng ông **Bùi Văn S**, bà **Lê Thị H** có chuyển nhượng cho bà **Trần Thị Bạch T** thửa đất số 50, tờ bản đồ số 12, diện tích đất 49,4m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 174319 do **Ủy ban nhân dân huyện K** cấp ngày 19 tháng 9 năm 2011 (trên đất có một ngôi nhà). Đất và nhà tọa lạc tại **ấp C, xã A, huyện K, tỉnh Kiên Giang** với giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) và hai bên có đến Ủy ban nhân dân xã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 79/SCT/HĐ,GD ngày 25 tháng 11 năm 2019. Tại thời điểm xác nhận Hợp đồng hai bên thỏa thuận bà **T** trả trước cho ông **S**, bà **H** số tiền 1.700.000.000 đồng còn lại 1.300.000.000 đồng đến tháng 01 năm 2020 sẽ trả đủ số tiền còn lại và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

Hội đồng xét xử thấy theo hồ sơ thể hiện ông **Bùi Văn S** bà **Lê Thị H** có chuyển nhượng cho bà **Trần Thị Bạch T** theo như hợp đồng nêu trên là đúng sự thật và hiện nay thời hạn để thực hiện Hợp đồng bà **T** phải trả tiền cho ông **Bùi Văn S**, bà **Lê Thị H** số tiền còn lại là 1.300.000.000 đồng, hơn nữa qua xem xét thẩm định tại chỗ và xác nhận của chính quyền địa phương thì phần đất tranh chấp và ngôi nhà trên đất đã được bỏ trống nhiều năm không có ai trông coi sử dụng. Hơn nữa xét thấy số tiền 1.700.000.000 đồng phía bà **T** trả cho ông **S**, bà **H** là số tiền của ông **Trần Văn Đ**

đứng ra trả cho ông S, bà H đã được chứng minh qua các chứng cứ chuyên tiền ông Đ chuyên tiền cho ông S. Hơn nữa theo hợp đồng ủy quyền ngày 30 tháng 10 năm 2020 bà T có đến văn phòng C làm Hợp đồng ủy quyền số 00022015 ủy quyền cho ông Trần Văn Đ được toàn quyền định đoạt và sử dụng tài sản nêu trên. Từ đó để đảm bảo quyền lợi của các đương sự Hội đồng xét xử thống nhất áp dụng Điều 120, Điều 127, Điều 131 Bộ luật dân sự vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 79/SCT/HĐ,GD ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Ủy ban nhân xã A, huyện K, tỉnh Kiên Giang được xác lập giữa ông Bùi Văn S, bà Lê Thị H với bà Trần Thị Bạch T.

[2.1] Bà Trần Thị Bạch T đã được tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần, nhưng vẫn cố tình vắng mặt không lý do. Do đó bà T đã từ bỏ các quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Tuy nhiên, trường hợp sau này bà Trần Thị Bạch T có tranh chấp với vợ chồng ông Bùi Văn S, bà Lê Thị H về số tiền đã trả cho ông S, bà H thì bà Trần Thị Bạch T có quyền khởi kiện thành 01 vụ kiện khác.

[2.2] Thửa đất số 50, tờ bản đồ số 12, diện tích đất 49,4m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 174319 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 19 tháng 9 năm 2011 và căn nhà trên đất tiếp tục giao cho ông Bùi Văn S, bà Lê Thị H sử dụng.

[2.3] Tại phiên Tòa ông Trần Văn Đ đã rút yêu cầu độc lập không yêu cầu tòa án giải quyết về việc yêu cầu ông Bùi Văn S, bà Lê Thị H trả lại tiền. Hội đồng xét xử thấy rằng việc rút yêu cầu độc lập của ông Trần Văn Đ là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, nên căn cứ vào Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Trần Văn Đ.

[2.4] Ông Bùi Văn S, bà Lê Thị H không yêu cầu tòa án giải quyết về việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 174319 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 19 tháng 9 năm 2011 ông Trần Văn Đ đang giữ, nên Hội đồng xét xử không xét.

[3] Xét các đề nghị của viện kiểm sát là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật, nên chấp nhận các đề nghị này.

[4] Về chi phí đo đạc và định giá đất, tài sản trên đất phía nguyên đơn tự nguyện chịu không yêu cầu tòa án giải quyết, nên Hội đồng xét xử không xét.

[5] Về án phí dân sự Sơ thẩm: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/NQ-HĐTP ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án. Thì các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các Điều 26, Điều 35, Điều 165, Điều 244 và Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng các Điều 116, Điều 117, Điều 120, Điều 127, khoản 2 Điều 131, Bộ luật dân sự.

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQ-HĐTP ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Bùi Văn S**, bà **Lê Thị H** với bà **Trần Thị Bạch T**.

- Vô hiệu đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số:79/SCT/HĐ,GD ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Ủy ban nhân **xã A, huyện K, tỉnh Kiên Giang** được xác lập giữa ông **Bùi Văn S**, bà **Lê Thị H** với bà **Trần Thị Bạch T**.

Thửa đất số 50, tờ bản đồ số 12, diện tích đất 49,4m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA174319 do Ủy ban nhân dân huyện **K** cấp ngày 19 tháng 9 năm 2011 và 01 căn nhà trên đất được tiếp tục giao cho ông **Bùi Văn S**, bà **Lê Thị H** định đoạt sử dụng.

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông **Trần Văn Đ** yêu cầu ông **Bùi Văn S**, bà **Lê Thị H** phải trả lại cho ông **Trần Văn Đ** số tiền 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng).

- Trường hợp sau này bà **Trần Thị Bạch T** có tranh chấp với vợ chồng ông **Bùi Văn S**, bà **Lê Thị H** về số tiền đã trả cho ông **S**, bà **H** thì bà **T** có quyền khởi kiện thành 01 vụ kiện khác.

3. Về chi phí đo đạc và định giá đất, tài sản trên đất phía nguyên đơn tự nguyện nộp và đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự Sơ thẩm: Buộc bà **Trần Thị Bạch T** phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

- Hoàn trả lại cho ông **Bùi Văn S**, bà **Lê Thị H** số tiền tạm ứng án phí là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo hai biên lai thu số 0007150 và 0008410 ngày 29 tháng 5 năm 2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang.

- Hoàn trả lại cho ông **Trần Văn Đ** số tiền 31.500.000 đồng (Ba mươi một triệu năm trăm nghìn đồng) là tiền tạm ứng án phí mà ông **Trần Văn Đ** đã tạm nộp theo biên lai thu số 0008405 ngày 30 tháng 5 năm 2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai.

"Trường hợp bản án này 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 thoả 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 7a 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".

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát cùng cấp.
- Tòa án tỉnh Kiên Giang.
- Lưu hồ sơ;

Trương Thanh Toàn