

Bản án số: 111/2024/DSST
Ngày: 29-9-2024

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHƯỚC – TIỀN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huỳnh Trường

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Thu Thảo.

2. Ông Lê Văn Thương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hạnh Liêm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Hiếu – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2024/TB-TLVA ngày 09 tháng 01 năm 2024 về tranh chấp “Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 151/2024/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 106/2024/QĐST-DS ngày 20 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Ông **Lê Trung N**, sinh năm 1994.

Địa chỉ: số nhà C, đường L, phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông **Đỗ Văn C**, sinh năm 1984 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ hiện nay : số nhà C, đường H, ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Theo văn bản ủy quyền ngày 02/12/2023

***Bị đơn:** 1. Ông Nguyễn Trung P, sinh năm 1986 (vắng mặt không lý do).

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1987 (vắng mặt không lý do).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Lê Trung N ủy quyền ông Đỗ Văn C trình bày: ngày 19/7/2023 ông Nguyễn Trung P và bà Nguyễn Thị H có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê trung N có công chứng, chứng thực số 9848 tại Văn phòng C1 theo hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 764, tờ bản đồ HDC3 diện tích đất 4.627,5m² địa chỉ thửa đất tại ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI387777, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03586 cho ông Nguyễn Trung P đứng tên ngày 16/01/2023 với số tiền là 400.000.000đồng, thỏa thuận ông Nguyễn Trung P và bà Nguyễn Thị H giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Trung N làm thủ tục sang tên. Sau đó, ông Lê Trung N nộp hồ sơ nhưng không làm thủ tục sang tên được do đất đã bị Tòa án nhân dân huyện Tân Phước phong tỏa theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2023/QĐBPKCTT ngày 04/3/2023 nên không làm thủ tục sang tên được, ông N liên hệ vợ chồng ông P, bà H yêu cầu trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận là 400.000.000đồng. nhưng vợ chồng ông P, bà H hứa hẹn và trốn tránh không trả tiền nên phát sinh tranh chấp.

Ông Lê Trung N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9848, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/7/2023 tại Văn phòng C1 giữa ông Lê Trung N với ông Nguyễn Trung P và bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Nguyễn Trung P và bà Nguyễn Thị H liên đới trả ông Lê Trung N số tiền là 400.000.000đồng và yêu cầu tính lãi suất 1,66%/ tháng từ ngày 19/7/2023 đến khi xét xử sơ thẩm, trả khi án có hiệu lực pháp luật.

Ông Lê Trung N đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trung P và bà Nguyễn Thị H khi ông Nguyễn Trung P và bà Nguyễn Thị H trả hết tiền nợ cho ông Lê trung N.

* Đối với bị đơn ông Nguyễn Trung P và bà Nguyễn Thị H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không lý do, không nộp cho Tòa án văn bản về ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Trung N, Tòa án căn cứ trình bày của nguyên đơn, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để xét xử

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, đương sự xin vắng mặt từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm mở phiên tòa là chấp hành đúng pháp luật, tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự. Đương sự vắng mặt không lý do là không chấp hành pháp luật.

Về nội dung vụ án: đề nghị Tòa án căn cứ các Điều 26,35,262 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 123,124,407 Bộ luật dân sự ; Căn cứ Điều 188 Luật đất đai; căn cứ Nghị Chính số 62/2015/NĐCP ngày 18/7/2015 của Chính phủ, Nghị Chính số 33/2020/NĐCP ngày 17/3/2020 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9848, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/7/2023 tại Văn phòng C1 giữa ông Lê Trung N với ông Nguyễn Trung P và bà Nguyễn Thị H, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Trung P và bà Nguyễn Thị H liên đới trả ông Lê Trung N số tiền số tiền 492.960.000đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận ông Lê Trung N trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trung P và bà Nguyễn Thị H khi ông Nguyễn Trung P và bà Nguyễn Thị H trả hết tiền nợ cho ông Lê trung N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả thẩm tra tại phiên tòa, Tòa án nhận định:quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn có mặt; bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không lý do, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn ông Lê Trung N ủy quyền ông Đỗ Văn C trình bày: ngày 19/7/2023 ông Nguyễn Trung P và bà Nguyễn Thị H có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Trung N có công chứng, chứng thực số 9848 tại Văn phòng C1 theo hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 764,tờ bản đồ HDC3, diện tích đất 4.627,5m² địa chỉ thửa đất tại ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI387777, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03586, số tiền 400.000.000đồng, thỏa thuận ông Nguyễn Trung P và bà Nguyễn Thị H giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Trung N làm thủ tục sang tên. Sau đó, ông N nộp hồ sơ nhưng không làm thủ tục sang tên được do đất đã bị Tòa án nhân dân huyện Tân Phước phong tỏa theo Quyết định áp dụng biện

pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2023/QĐBPKCTT ngày 04/3/2023 nên không làm thủ tục sang tên được, ông N liên hệ vợ chồng ông P, bà H yêu cầu trả lại số tiền chuyển nhượng đã là 400.000.000đồng. nhưng vợ chồng ông P bà H hứa hẹn và trốn nên phát sinh tranh chấp.

Ông Lê Trung N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9848, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/7/2023 tại Văn phòng C1 giữa ông Lê Trung N với ông Nguyễn Trung P và bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Nguyễn Trung P và bà Nguyễn Thị H liên đới trả ông Lê Trung N số tiền là 400.000.000đồng và yêu cầu tính lãi suất 1,66%/ tháng từ ngày 19/7/2023 đến khi xét xử sơ thẩm, trả khi án có hiệu lực pháp luật.

Ông Lê Trung N trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trung P và bà Nguyễn Thị H khi ông Nguyễn Trung P và bà Nguyễn Thị H trả hết tiền nợ cho ông Lê Trung N

Bị đơn ông Nguyễn Trung P và bà Nguyễn Thị H vắng mặt không lý do và không nộp cho Tòa án văn bản về ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tòa án xét thấy, trình bày và yêu cầu khởi kiện của đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Trung N là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng chứng thực. Do đó, căn cứ vào Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án công nhận những tình tiết nguyên đơn trình bày nêu trên là sự thật. Như vậy, Tòa án có đủ cơ sở xác định ngày 19/7/2023 ông Nguyễn Trung P và bà Nguyễn Thị H có làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lê trung N có công chứng, chứng thực số 9848 tại Văn phòng C1 theo chuyển nhượng thửa đất số 764 số tờ bản đồ HDC3 diện tích đất 4.627,5m² địa chỉ thửa đất tại ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI387777, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03586 cho ông Nguyễn Trung P đứng tên ngày 16/01/2023 với số tiền là 400.000.000đồng, thỏa thuận ông Nguyễn Trung P và bà Nguyễn Thị H giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Trung N làm thủ tục sang tên. Sau đó, ông N nộp hồ sơ nhưng không làm thủ tục sang tên được do đất đã bị Tòa án nhân dân huyện Tân Phước phong tỏa theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2023/QĐBPKCTT ngày 04/3/2023 nên không làm thủ tục sang tên được, ông N liên hệ vợ chồng ông P, bà H yêu cầu trả lại số tiền chuyển nhượng đã là 400.000.000đồng nhưng vợ chồng ông P. bà H hứa hẹn và trốn nên phát sinh tranh chấp. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Lê Trung N là có cơ sở phù hợp pháp luật, Tòa án chấp nhận cần Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất số 9848, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/7/2023 tại Văn phòng C1 giữa ông Lê Trung N với ông Nguyễn Trung P và bà Nguyễn Thị H và buộc ông Nguyễn Trung P và bà Nguyễn Thị H liên đới trả ông Lê Trung N số tiền là 400.000.000đồng và lãi suất 1,66%/ tháng từ ngày 19/7/2023 đến khi xét xử sơ thẩm là 14 tháng số tiền lãi là 92.960.000đồng, tổng cộng số tiền 492.960.000đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật. Ghi nhận ông Lê Trung N trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trung P và bà Nguyễn Thị H khi ông Nguyễn Trung P và bà Nguyễn Thị H trả hết tiền nợ cho ông Lê Trung N.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm ông Nguyễn Trung P và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Trung N được Tòa án chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26,35,262 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 123,124,407 Bộ luật dân sự ;

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định số 62/2015/NĐCP ngày 18/7/2015 của Chính phủ,

Căn cứ Nghị định số 33/2020/NĐCP ngày 17/3/2020 của Chính phủ;

Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 nguyên đơn ông Lê Trung N.

1/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9848, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/7/2023 tại Văn phòng C1 giữa ông Lê Trung N với ông Nguyễn Trung P và bà Nguyễn Thị H, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

2/ Buộc ông Nguyễn Trung P và bà Nguyễn Thị H liên đới trả ông Lê Trung N số tiền số tiền 492.960.000đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Lê Trung N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Trung P và bà Nguyễn Thị H chậm thi hành số tiền trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3/Ghi nhận ông Lê Trung N trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp số DI387777, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03586 cho ông Nguyễn Trung P đứng tên ngày 16/01/2023 cho ông Nguyễn Trung P và bà Nguyễn Thị H khi ông Nguyễn Trung P và bà Nguyễn Thị H trả hết tiền nợ cho ông Lê trung N.

4/ Về án phí:

Ông Nguyễn Trung P và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ phải chịu số tiền 23.718.400đồng án phí dân sự sơ thẩm.

H1 lại nguyên đơn ông Lê Trung N số tiền 10.532.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003138, ngày 04/01/2024 và số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003137, ngày 04/01/202 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phước tỉnh Tiền Giang.

5/ Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm.

6/ 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:

- TAND tỉnh TG;
- VKSND huyện Tân Phước - TG;
- THADS huyện Tân Phước- TG;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Huỳnh Trường