

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN CHÂU
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 59/2024/DS-ST

Ngày: 24-4-2023

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 TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Bùi Văn Cường**.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông **Phan Ngọc Thạch**;
- Ông **Đỗ Thiết Lập**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Văn Trọng**, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Bích Ngọc** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 399/2023/TLST-DS ngày 13/10/2023 về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 53/2024/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Triệu Thị H**, sinh năm 1967; nơi cư trú: **Tổ D, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh**, vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn H1**, sinh năm 1960 và bà **Đặng Thị V**, sinh năm 1959; nơi cư trú: **Tổ C, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh**, vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Chị Trần Thị Tú T**, sinh năm 1982; địa chỉ: **số A, đường B, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh**, vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày **11/9/2023**, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà **Triệu Thị H** trình bày:

Bà **H** và bà **V**, ông **H1** quen biết chứ không có họ hàng, bà **H** và bà **V**, ông **H1** là hàng xóm láng giềng với nhau. Vào ngày 18/7/2015 vợ chồng ông **H1**, bà **V** có sang nhượng cho bà **H** phần đất có diện tích 8.871,60m² (thực tế theo giấy

chứng nhận QSDĐ là 9860m²), thửa đất số 1110, tờ bản đồ số 6, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN là 03754 QSDĐ/77/2001/QĐ-UB(H) do UBND huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Nguyễn Văn H1 ngày 02/10/2001, giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng, bà H đưa trước cho bà V, ông H1 số tiền 700.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng hẹn khi nào sang tên xong sẽ giao đủ, thời điểm sang nhượng thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà V, ông H1 đang thế chấp tại Ngân hàng, bà V, ông H1 hẹn 02 năm sau sẽ sang tên chuyển quyền cho bà H. Giấy sang nhượng đất ngày 18/7/2015 do ông H1 viết, ông H1 và bà V ký tên bên bán, bà H ký tên bên mua. Sau khi lập hợp đồng (Giấy sang nhượng đất) xong thì ông H1, bà V đã giao đất cho bà H sử dụng, ban đầu bà H trồng cây mãng cầu, sau đó thì bà H trồng cây mì. Bà H sử dụng đến khoảng tháng 9/2023 thì chị Trần Thị Tú T, sinh năm 1982; địa chỉ: số A, đường B, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh khởi kiện yêu cầu bà H trả đất cho chị T vì phần đất của bà V, ông H1 đã sang nhượng cho chị T và chị T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà H đã đồng ý giao lại phần đất trên cho chị T, bà H giao lại cho chị T khoảng tháng 9/2023. Nay bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất ngày 18/7/2015) giữa bà H và vợ chồng bà V, ông H1 và bà H yêu cầu bà V, ông H1 trả lại cho bà H số tiền 700.000.000 đồng, ngoài ra, bà H không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H1 và bà Đặng Thị V đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Tú T trình bày:

Chị T không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, do bận công việc nên chị T xin được giải quyết, xét xử vắng mặt trong vụ án này.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; không xảy ra vi phạm về tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ các Điều 122, 123, 131, 500 BLDS 2015; Điều 147 BLTTDS; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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, lệ phí Tòa án đề nghị Hội đồng xét xử xử theo hướng:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H đối với ông H1, bà V, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Triệu Thị H với ông Nguyễn Văn

H1 và bà Đặng Thị V ngày 18/7/2015 đối với phần đất diện tích 8.871,60m², thửa số 29, tờ bản đồ số 65 là vô hiệu.

Buộc ông H1, bà V có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền 700.000.000 đồng.

- Án phí: Ông H1 và bà V 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 tòa, căn cứ kết quả tranh tụng công khai tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn bà Triệu Thị H vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Bị đơn ông Nguyễn Văn H1 và bà Đặng Thị V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Tú T vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 và Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà Triệu Thị H, ông Nguyễn Văn H1, bà Đặng Thị V và chị Trần Thị Tú T.

[2] Về nội dung tranh chấp: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Triệu Thị H yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 18/7/2015, cụ thể là “Giấy sang nhượng đất đề ngày 18/7/2015”. Bị đơn ông H1 và bà V đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.

[3] Xét yêu cầu của bà Triệu Thị H thấy rằng:

[3.1] Phía nguyên đơn cung cấp cho Tòa án 01 (một) “Giấy sang nhượng đất đề ngày 18/7/2015” ký tên bên bán là Nguyễn Văn H1, Đặng Thị V, bên mua là Triệu Thị H, người làm chứng là Hoàng Văn P và Đặng Thanh Q. Do đó, có căn cứ xác định vào ngày 18/7/2015, ông H1, bà V có sang nhượng quyền sử dụng đất cho bà H là sự thật. Bà Triệu Thị H đã thực hiện xong nghĩa vụ chứng minh của mình theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.2] Theo tài liệu mà bà H cung cấp thì phần đất mà bà H nhận chuyển nhượng của ông H1, bà V có diện tích 8.871,60m² (thực tế theo giấy chứng nhận QSDĐ là 9860m²), thửa đất số 1110, tờ bản đồ số 6, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN là 03754 QSDĐ/77/2001/QĐ-UB(H) do UBND huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Nguyễn Văn H1 ngày 02/10/2001 ngày 10/6/2019, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H1, bà Triệu Thị H đã sử dụng ổn định đến năm 2023 thì bà H phát hiện ông H1, bà V đã chuyển nhượng phần đất trên cho chị T và chị T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà H đã đồng ý giao lại đất cho chị T sử dụng. Xét thấy, bà H chỉ yêu cầu ông H1, bà V trả lại số tiền 700.000.000 đồng, ngoài ra, bà H không có yêu cầu gì khác và thực tế hiện nay phần đất trên chị T đang quản lý, sử dụng. Do đó, việc bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2015 và buộc ông H1, bà V trả lại cho bà H số tiền 700.000.000 đồng là phù hợp và có căn cứ chấp nhận.

[3.3] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ đối với ông H1, bà V. Tuy nhiên, ông H1, bà V không hợp tác và không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án nên phải chịu hậu quả pháp lý do việc không thực hiện được nghĩa vụ chứng minh theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị T không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, do bận công việc nên chị T xin được giải quyết, xét xử vắng mặt trong vụ án này.

[3.5] Đối với người làm chứng là ông Hoàng Văn P hiện nay đang sinh sống ở Campuchia, bà H không yêu cầu Tòa án triệu tập đến làm việc. Đối với người làm chứng là ông Đặng Thanh Q là em ruột của bà V (bị đơn) Tòa án đã tổng đạt hợp lệ nhưng không hợp tác do đó cũng không làm việc được.

[3.6] Qua thu thập tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số 233/TLST-DS ngày 16/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh thì phần đất có diện tích 8.871,60m² (thực tế theo giấy chứng nhận QSDĐ là 9860m²), thửa đất số 1110 (nay là thửa 29), tờ bản đồ số 6 (nay là tờ bản đồ số 65), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số và o số cấp GCN là 03754/QSDĐ/77/2001/QĐ-UB(H) do UBND huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Nguyễn Văn H1 ngày 02/10/2001 được điều chỉnh trang 4 cấp cho chị Trần Thị Tú T ngày 10/6/2019, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Triệu Thị H, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2015 (Giấy tay sang nhượng đất ngày 18/7/2015) giữa bà Triệu Thị H với ông Nguyễn Văn H1, bà Đặng Thị V theo là vô hiệu. Buộc ông H1, bà V có nghĩa vụ trả lại cho bà H số tiền 700.000.000 đồng, ghi nhận bà H không yêu cầu ông H1, bà V phải trả tiền lãi.

[5] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

H2

[6] Về án phí: Căn cứ vào các Điều 144, 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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, lệ phí Tòa án:

[7] Bà Triệu Thị H không phải chịu nên hoàn trả lại cho bà H tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.300.000 đồng.

[8] Ông Nguyễn Văn H1 và bà Đặng Thị V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của bà Triệu Thị H được chấp nhận và 32.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 700.000.000 đồng phải trả lại cho bà H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 500, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 166, 167, 168 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Triệu Thị H đối với ông Nguyễn Văn H1 và bà Đặng Thị V về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2015 (Giấy tay sang nhượng đất ngày 18/7/2015), phần đất có diện tích 8.871,60m² (thực tế theo giấy chứng nhận QSDĐ là 9860m²), thửa đất số 1110 (nay là thửa 29), tờ bản đồ số 6 (nay là tờ bản đồ số 65), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số và o số cấp GCN là 03754 QSDĐ/77/2001/QĐ-UB(H) do UBND huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Nguyễn Văn H1 ngày 02/10/2001 được điều chỉnh trang 4 cấp cho chị Trần Thị Tú T ngày 10/6/2019, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh giữa bà Triệu Thị H với ông Nguyễn Văn H1, bà Đặng Thị V Theo là vô hiệu.

2. Ông Nguyễn Văn H1 và bà Đặng Thị V có nghĩa vụ trả cho bà Triệu Thị H số tiền 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng, ghi nhận bà Triệu Thị H không yêu cầu ông Nguyễn Văn H1, bà Đặng Thị V phải trả tiền lãi.

Kể từ ngày người được thi hành án bà Triệu Thị H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án ông Nguyễn Văn H1 và bà Đặng Thị V không thi hành số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án ông Nguyễn Văn H1 và bà Đặng Thị V còn phải trả cho người được thi hành án bà Triệu Thị H số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

3.1. Bà Triệu Thị H không phải chịu nên hoàn trả lại cho bà H tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.300.000 (mười sáu triệu ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0008683 ngày 13/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh và theo Biên lai thu số 0008684 ngày 13/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

3.2. Ông Nguyễn Văn H1 và bà Đặng Thị V phải chịu 32.300.000 (ba mươi hai triệu ba trăm nghìn) đồng .

Trường hợp bản án, quyết định 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.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi

tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Bùi Văn Cương