

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NHƠN TRẠCH
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 49 /2019/DSST

Ngày: 21-11-2019

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 NHƠN TRẠCH - TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Thúc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hoài Đức Huệ

2. Bà Phan Thị Hiếu

Thư ký phiên tòa: Bà Lý Kim Yến – Thư ký Toà án, Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hương Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 11 năm 2019 tại Hội trường xét xử của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 286/2017/TLST- DS ngày 28 tháng 11 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 119/2019/QĐXX-DS ngày 11 tháng 10 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 51/QĐST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2019 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa ngày 19/11/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Thanh T**, sinh năm 1957

Địa chỉ: 45/11 B, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn bà T: Bà **Nguyễn Thanh Thị Phương D**, sinh năm 1980, hộ khẩu thường trú: 1570/24 V, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ liên lạc: 45/11 B, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 05/10/2017)

- *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Đình D** – sinh năm 1976

Bà **Bùi Thị T** – sinh ngày 1980

Cùng địa chỉ: 624 đường 319B ấp B, xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông **Phương Thành T**, sinh năm 1968

2. Bà **Vũ Thị K**, sinh năm 1972

Cùng địa chỉ: Tổ 8, thông V, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu

3. Ông **Nguyễn Công B**, sinh năm 1962

Địa chỉ: 164 tổ 1, ấp S, xã S, huyện Long Khánh, tỉnh Đồng Nai

5. Ông **Nguyễn Công S**, sinh năm 1986

6. Ông **Nguyễn Công T**, sinh năm 2000

Cùng địa chỉ: 164 tổ 1, ấp S, thị xã S, thị trấn Long Khánh, tỉnh Đồng Nai

- Bà D, ông D có mặt

- Bà T, bà K, ông T vắng mặt và đề nghị xin xét xử vắng mặt

- Ông B, ông S, ông T vắng mặt lần thứ 2 không lý do

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện, biên bản hòa giải, các bản khai và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thanh Thị Phương D trình bày:***

Nguồn gốc diện tích đất diện tích đất 52.799m², thửa 78B, thửa 161B, thửa 432, tờ bản đồ số 01 và 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 9587XX ngày 05/5/2004 do bà Đoàn Thị L đứng tên tại xã P, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai là của bà Đoàn Thị L và ông Nguyễn Công B. Bà L, ông B chuyển nhượng lại cho ông Phương Thành T, bà Vũ Thị K. Sau đó, ông T, bà K chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Thị T.

Vào tháng 8/2009, ông D và bà T chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh T diện tích đất 52.799m², giá chuyển nhượng là 1.000.000.000đồng. Bà T đã thanh toán đủ tiền và giữa hai bên có làm giấy tay sang nhượng nhưng không ghi ngày tháng. Ông D đã giao lại cho bà T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo Bản án sơ thẩm số 08/2012/DSST ngày 25/12/2012 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành và Bản án phúc thẩm số 103/2013-DS-PT ngày 21/6/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai tuyên hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà T và ông T, bà K cùng hợp giữa ông T và bà L, ông B nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông D, bà T cũng không thực hiện được.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu ông D, bà T trả lại cho bà T số tiền chuyển nhượng 1.000.000.000đồng.

Về yêu cầu độc lập của bị đơn ông Dũng, bà không có ý kiến gì.

**** Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Đình D và bà Bùi Thị T trình bày:***

Ngày 26/7/2008, ông D nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông B, bà L diện tích đất 52.799m², thửa 78B, thửa 161B, thửa 432, tờ bản đồ số 01 và 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 9587XX ngày 05/5/2004 do bà L đứng tên tại xã P, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Giá chuyển nhượng 500.000.000đồng. Ông D đã thanh toán đầy đủ số tiền trên. Hợp đồng chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực ngày 29/7/2008. Khi đang thực hiện việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì do vướng về việc chỉnh lý sổ thửa, tờ bản đồ nên chưa thực hiện được. Đến tháng 8/2009, bà T đến gặp vợ chồng ông D, bà T và đặt vấn đề muốn nhận chuyển nhượng lại diện tích đất trên, vợ chồng ông D bà T đồng ý và đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng lại cho bà T với giá

1.000.000.000đồng, ông D đã giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T.

Đến tháng 11/2009, UBND xã P yêu cầu ông D đến Ủy ban làm việc thì ông bà mới biết vợ chồng ông T, bà K đã giả danh bà L, ông B ký hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất trên cho ông D. Sau đó, hồ sơ chuyển lên Tòa án nhân dân huyện Long Thành để giải quyết.

Tòa án nhân dân huyện Long Thành và Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã giải quyết vụ án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông B, bà L.

Nay bà Tùng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông D, bà T trả lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.000.000.000đồng thì ông không đồng ý vì ông bà thực hiện việc chuyển nhượng đúng theo quy định pháp luật.

Ông D có yêu cầu khởi kiện độc lập yêu cầu ông T, bà K trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 500.000.000đồng và bồi thường 500.000.000đồng, tổng 1.000.000.000đồng.

Bà T đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà

Viện kiểm sát phát biểu quan điểm tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch thụ lý và xác định quan hệ pháp luật đúng với quy định của pháp luật. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đúng theo quy định pháp luật; Về tư cách tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, thời hạn gửi hồ sơ sang Viện kiểm sát, nguyên tắc xét xử đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử tiến hành đúng trình tự, thủ tục. Đương sự chấp hành đúng quy định pháp luật. Kiến nghị khắc phục thời hạn đưa vụ án ra xét xử.

Về nội dung: Đề nghị Tòa án chấp nhận/bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm vấn tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả thẩm vấn, tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

1/ Về quan hệ pháp luật và thời hiệu khởi kiện:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T khởi kiện bị đơn ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Thị T yêu cầu ông D, bà T trả lại cho bà T số tiền chuyển nhượng 1.000.000.000đồng.

Do đó xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Căn cứ Điều 25, 33, 35 Bộ luật tố tụng dân sự, xét yêu cầu khởi kiện của bà T nộp đúng trình tự thủ tục, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nên được xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

2/ Về tư cách đương sự và thẩm quyền:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 68 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 xác định: Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thanh T; bị đơn ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Thị T.

Bà T vắng mặt và có đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xử vắng mặt bà T.

3/ Xét yêu cầu khởi kiện:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T khởi kiện bị đơn ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Thị T yêu cầu ông D, bà T trả lại cho bà T số tiền chuyển nhượng 1.000.000.000đồng là có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ:

Theo hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bà Nguyễn Thanh Thị Phương D là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Đình D thống nhất khai bà T và ông D có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung ông D chuyển nhượng cho bà T thửa đất số 78B, thửa 161B, thửa 432, tờ bản đồ số 01 và 02 tại xã P, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Bà T đã giao cho ông D số tiền chuyển nhượng 1.000.000.000đồng. Theo Bản án sơ thẩm số 08/2012/DSST ngày 25/12/2012 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành và Bản án phúc thẩm số 103/2013-DS-PT ngày 21/6/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà T và ông T, bà K; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông T và bà L, ông B; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà T, ông D và bà T. Do hợp đồng ký giữa ông D và bà K, ông T là hợp đồng giả tạo nên hợp đồng chuyển nhượng ký giữa ông D, bà T và bà T vô hiệu ngay sau khi ký nhưng do Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai do các bên không giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng. Nay bà T khởi kiện nên cần buộc ông D, bà T trả cho bà T số tiền chuyển nhượng 1.000.000.000đồng là phù hợp quy định pháp luật.

4/ Về án phí: Căn cứ vào Nghị quyết 326/2013/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016. Bị đơn phải chịu án phí DSST đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Như nhận định trên xét đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 147, 220, 228, 266, 267 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 4 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T

Buộc ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Thị T trả cho bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.000.000.000đồng (một tỷ đồng)

Về án phí: Ông Nguyễn Đình D, bà Bùi Thị T phải chịu 46.000.000đồng án phí DSST

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất

cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp Bản án, quyết định được thi hành án 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc tổng đạt, nậm yết hợp lệ bản án.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAT;
- VKS, THA;
- Các đương sự;
- UB xã
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Duy Thức