

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN N
TỈNH Đ**

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

Bản án số: 52/2023/DS-ST
Ngày: 19-9-2023
V/v: “ Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN N, TỈNH Đ**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai

Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Kim Xuyên

Bà Trần Thanh Phương

Thư ký phiên tòa: Bà Quân Thu Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân huyện N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N tham gia phiên tòa: Bà Vương Thị Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện N xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 299/2022/TLST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2022 về “Tranh chấp đòi lại tài sản là giá trị quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 719/2023/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 835/2023/QĐST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Trịnh Thế Gi**, sinh năm 1988.

Địa chỉ: 1484/11, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà **Nguyễn Thị A**, sinh năm 1968 (văn bản uỷ quyền ngày 10/01/2023).

Địa chỉ: Tổ 24, khu phố 2, phường L, thành phố B, tỉnh Đ.

2. *Bị đơn:* Ông **Phạm Hữu H**, sinh năm 1979.

Bà **Bùi Thị Phương Th3**, sinh năm 1985

Cùng địa chỉ: Tổ 28, khu phố 2A, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

Địa chỉ liên lạc: Ấp Y, xã T, huyện V, tỉnh Đ.

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

- Ông **Phan Hoàng L**, sinh năm 1981

- Bà **Trần Thị Th**, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: P903-A1, chung cư Lakeside A1, trung tâm đô thị C, phường N, thành phố T, tỉnh T.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà **Trần Thị Th1**, sinh năm 1995 (văn bản uỷ quyền ngày 26/12/2022).

Địa chỉ: số 69 đường số 9, khu phố N2, phường D, thành phố D, tỉnh B.

- Ông **Hồ Thanh Th**, sinh năm 1966

- Bà **Phạm Thị Bích Th2**, sinh năm 1969

Cùng địa chỉ: số 8/10 B, xã H, quận P, thành phố H.

- Bà **Nguyễn Thị Tuấn A1**, sinh năm 1971

Địa chỉ: 45D H, phường K, Quận 1, thành phố H.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Khúc Thế H1**, sinh năm 1970 (văn bản uỷ quyền ngày 19/4/2023).

Địa chỉ: C210 P, phường T, Quận 1, thành phố H.

Địa chỉ liên lạc: số 33 V, phường T, thành phố Đ, thành phố H.

- Bà **Lê Thị H**, sinh năm 1989

Địa chỉ: 1484/11B, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B.

- Bà **Nguyễn Thị Vân A2**, sinh năm 1975

Địa chỉ: số nhà 22, đường số 34, tổ dân phố 18, khu phố 2, phường A, thành phố Đ, thành phố H.

(Bà Nguyễn Thị A có mặt; các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn có người đại diện là bà Nguyễn Thị A trình bày:*

Ông Phạm Hữu H và ông Trịnh Thế Gi là người quen, trước đây ông H từng giới thiệu cho ông Gi mua nhiều thửa đất, ông Gi còn chuyển nhiều tỷ đồng cho ông H đặt cọc, thanh toán tiền đất giùm ông Gi vì vậy ông Gi cũng tin tưởng ông H trong việc giới thiệu, mua bán đất giùm, nên mọi giao dịch tiền bạc với nhau cũng chỉ nói miệng.

Vào đầu tháng 5 năm 2018, ông H giới thiệu cho ông Gi mua thửa đất thuộc dự án của một Công ty tại xã Đ, huyện N, tỉnh Đ. Ông H báo cho ông Gi biết người đang đứng tên chủ sử dụng thửa đất số 483 tờ bản đồ 24 (diện tích 425m²) là ông Phan Hoàng L và bà Trần Thị Th, bán với giá 3.900.000.000 đồng, mua thì đặt cọc trước 500.000.000 đồng, khi ra công chứng sẽ chuyển hết phần còn lại là 3,4 tỷ đồng, ông Gi đã đồng ý mua theo lời giới thiệu của ông H.

Ngày đặt cọc (không nhớ cụ thể), ông Gi đem tiền mặt 500.000.000 đồng đến gặp ông L và bà Th để đặt cọc, lúc này ông H nói riêng với ông Gi là để ông H đứng tên trong giấy đặt cọc vì ông đã tìm được người mua lại rồi, có lời bán luôn chứ ra sổ ông Gi đứng tên mất tiền thuế nhiều, rồi chuyển cho người khác sẽ thêm một lần thuế nữa. Vì tin tưởng như trước đây ông H cũng đứng tên mua đất, đặt cọc dùm cho ông Gi nên ông Gi đồng ý theo đề nghị của ông H đứng tên trong

giấy đặt cọc với ông L và bà Th nhưng ông Gi là người giao tiền cọc cho vợ chồng bà Th nhận.

Đến ngày 12/6/2018 là ngày hẹn công chứng hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên với bà Th và ông L, ông Gi có hỏi ông H tìm được người mua đất chưa ký công chứng qua cho họ luôn thì ông H nói người mua chưa chuẩn bị đủ tiền nên để bên bán làm hợp đồng ủy quyền thôi, không làm hợp đồng mua bán, không cần sang tên đỡ tốn tiền thuế và nói do trước đây ông H là người đứng tên trong giấy đặt cọc nên để ông L, bà Th ký hợp đồng ủy quyền cho ông H toàn quyền chuyển nhượng, khi nào có người mua thì ông H báo cho ông Gi biết giá cả để quyết định bán hay không, nếu đồng ý bán thì sẽ gặp họ đàm phán ký kết hợp đồng và nhận tiền, ông Gi chỉ gửi tiền thù lao cho ông H.

Ngày 12/6/2018, ông L, bà Th, ông Gi và ông H đến Văn phòng công chứng, sau khi công chứng viên soạn sẵn hợp đồng ủy quyền thì bà Th, ông L ngồi chờ ông Gi ra ngân hàng chuyển tiền vào tài khoản bà Th, khi bà Th nhận được tiền mới ký tên vào hợp đồng ủy quyền.

Khi ông Gi đi ra ngân hàng ký ủy nhiệm chi chuyển số tiền 3,4 tỷ đồng vào tài khoản cho bà Th xong quay lại phòng công chứng định sẽ nhận sổ đỏ và lấy văn bản ủy quyền nhưng lúc này mọi người đã đi về. Sau đó ông Gi gọi điện cho ông H thì ông H nói đã ký xong hợp đồng ủy quyền rồi nhưng nói rằng do có việc gấp nên đã cầm sổ đỏ và giấy ủy quyền đi về.

Sau này nhiều lần ông Gi có hỏi ông H tìm người bán dùm để thu hồi tiền thì ông H nói có nhiều người mua nhưng giá không cao nên để khi nào gặp người mua giá cao mới bán, do tin tưởng ông H nên ông Gi cứ chờ.

Sau đó ông H tự ý chặn tất cả các cuộc gọi và không gặp mặt ông Gi, qua tìm hiểu ông Gi mới biết ông H đã dùng Hợp đồng ủy quyền để ký chuyển nhượng thửa đất số 483 tờ bản đồ 24 xã Đ cho ông Hồ Thanh Th và bà Phạm Thị Bích Th2 vào ngày 20/6/2018, sau đó ông bà Th2 đã chuyển nhượng tiếp cho bà Nguyễn Thị Tuấn A1 vào ngày 17/3/2021, số tiền chuyển nhượng được bao nhiêu thì ông Gi không biết.

Nay thửa đất trên đã chuyển nhượng cho người thứ 3, ông Gi không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đối với các giao dịch do ông H thực hiện trước đó, nhưng ông H đã vi phạm thỏa thuận được đứng tên Hợp đồng ủy quyền để giúp ông Gi chuyển nhượng đất cho người khác, giá chuyển nhượng do ông Gi quyết định và ông Gi là người bán và nhận tiền nhưng ông H đã tự ý bán cho người khác nhận tiền rồi không trả lại cho ông Gi, trong khi tiền đặt cọc và mua đất là tiền của ông Gi.

Vì vậy, nay ông Gi yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm Hữu H phải trả lại giá trị của thửa đất số 483 tờ bản đồ 24 diện tích 425m² tọa lạc tại xã Đ, huyện N, tỉnh Đ theo chứng thư thẩm định giá tại thời điểm xét xử vụ án. Nguồn tiền mua đất là tiền chung của vợ chồng ông Gi.

Do bà Bùi Thị Phương Th3 là vợ ông H nên cũng phải có trách nhiệm cùng ông H trả lại khoản tiền này cho ông Gi.

* Bị đơn ông Phạm Hữu H, bà Bùi Thị Phương Th3 đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không đến Tòa án cung cấp chứng cứ nên không có bản khai.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Hoàng L, bà Trần Thị Th có người đại diện là chị Trần Thị Th1 trình bày:

Ông L, bà Th là người đứng tên chủ sử dụng thửa đất số 483 tờ bản đồ 24 tại xã Đ, huyện N, tỉnh Đ. Nguồn gốc thửa đất ông L mua của công ty. Vào khoảng đầu năm 2018, qua người môi giới ông bà gặp ông Phạm Hữu H, ông H nói giới thiệu cho người bạn mua đất, ông bà đưa ra giá bán là 3.900.000.000 đồng (ba tỷ chín trăm triệu đồng), đặt cọc trước 500.000.000 đồng, khi ra công chứng sẽ chuyển tiền hết phần còn lại là 3.400.000.000 đồng.

Ông H hẹn ngày đặt cọc (không nhớ cụ thể ngày nào), ngày đó ông L, bà Th có gặp ông Trịnh Thế Gi đi cùng ông H và ông Gi nói ông chính là người mua đất. Ông Gi là người đưa tiền mặt 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) cho ông Long, bà Th để đặt cọc mua đất nhưng khi viết giấy thì ông H nói ghi tên ông H là người đặt cọc mua đất, khi ông L bà Th hỏi ý kiến thì ông Gi cũng đồng ý với ý kiến của ông H.

Đến ngày 12/6/2018 hẹn công chứng hợp đồng chuyển nhượng, bà Th, ông L, ông Gi và ông H cùng có mặt, nhưng thay vì làm hợp đồng chuyển nhượng thì ông H nói nhân viên phòng công chứng làm Hợp đồng ủy quyền cho ông H được đứng tên thực hiện toàn bộ các quyền của chủ sử dụng đất như quyền thế chấp, chuyển nhượng ... Lúc này ông L, bà Th có hỏi ông Gi có đồng ý không thì ông Gi nói trước đây ông H đứng tên trong giấy đặt cọc nay ông H nói ủy quyền cho ông H luôn, vì ông Gi mua để bán lại nên ông H nói cũng không cần sang tên, khi có người mua đất thì ông H ký công chứng qua cho bên mua giùm ông Gi để đỡ tốn tiền thuế. Ông Gi yêu cầu ông L, bà Th đồng ý ký ủy quyền như lời ông H nói, số tiền chuyển nhượng còn lại ông Gi sẽ chuyển vào tài khoản của ông L, bà Th. Do ông Gi đồng ý nên ông L, bà Th đã ký Hợp đồng ủy quyền cho ông H. Sau khi công chứng viên soạn sẵn hợp đồng ủy quyền thì bà Th, ông L ngồi chờ ông Gi ra Ngân hàng chuyển tiền vào tài khoản bà Th, sau khi bà Th nhận được tiền thì ông bà ký tên vào hợp đồng ủy quyền.

Sau khi ký xong hợp đồng ủy quyền số 11968 ngày 12/6/2018 thì ông H giữ tất cả giấy tờ đất, hợp đồng ủy quyền còn ông L, bà Th đi về. Từ đó về sau ông bà cũng không biết sự việc giữa ông Gi và ông H như thế nào. Đến khi nhận được Thông báo thụ lý của Tòa án việc ông Gi kiện ông H buộc ông H phải trả lại giá trị của thửa đất số 483 tờ bản đồ 24 diện tích 425m² tọa lạc tại xã Đ, huyện N, tỉnh Đ thì ông bà mới biết.

Ông L, bà Th khẳng định toàn bộ số tiền đặt cọc và tiền thanh toán chuyển nhượng đất đều là ông Gi đưa cho ông bà, trong đó tiền cọc đưa bằng tiền mặt 500.000.000 đồng và chuyển khoản tiền mua đất 3.400.000.000 đồng, tổng cộng 3.900.000.000 đồng (ba tỷ chín trăm triệu đồng) và ông L, bà Th bán đất cho ông

Gi nhưng lý do ông bà ký ủy quyền cho ông H là có sự đồng ý của ông Gi. Nay ông Gi khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông L, bà Th không tranh chấp gì với ông Gi, ông H và những người khác trong vụ án này.

Theo kết quả đo đạc và thẩm định giá, bà Th1 đại diện ông L và bà Th đồng ý, không thắc mắc hoặc có yêu cầu gì thêm.

Do bận việc nên bà Th1 xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuấn A1 có đại người diện là ông Khúc Thế H1 trình bày:*

Bà A1 không biết ông Gi, ông H và hoàn toàn không có giao dịch gì liên quan đến hai người này.

Thửa đất số 483 tờ bản đồ số 24 xã Đ, huyện N, tỉnh Đ là của bà Nguyễn Thị Tuấn A1 nhận chuyển nhượng từ ông Hồ Thanh Th và bà Phạm Thị Bích Th2 vào ngày 17/3/2021. Giao dịch chuyển nhượng giữa các bên đã hoàn tất (bà A1 đã giao đủ tiền cho ông Th, bà Th2 và đã nhận đất để quản lý sử dụng, cũng đã sang tên quyền sử dụng đất cho bà A1 xong), hiện nay đất đang để trống.

Việc ông Gi tranh chấp với ông H, ông H1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Bà A1 không tranh chấp gì với các đương sự trong vụ án này, cũng không có yêu cầu gì đối với việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà với ông Th, bà Th2.

Nếu quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có yêu cầu đo đạc và thẩm định giá diện tích đất tranh chấp thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Do bà Nguyễn Thị Tuấn A1 không tranh chấp nên xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H trình bày:*

Bà là vợ của ông Trịnh Thế Gi, nguyên đơn trong vụ kiện với ông Phạm Hữu H về việc đòi lại giá trị quyền sử dụng đất.

Tiền trả cho ông L và bà Th để mua thửa đất số 483 tờ bản đồ 24 diện tích 425m² tọa lạc tại xã Đ, huyện N, tỉnh Đ tổng số 3.900.000.000 đồng là tiền chung của vợ chồng, bà chỉ biết anh Gi nói lấy tiền mua đất chứ không biết việc ký hợp đồng ủy quyền cho ông H bán đất giùm, khi bà hỏi bán đất được chưa thì anh Gi nói là chờ có giá cao hơn giá mua mới bán, sau này bà mới biết bị ông H lừa lấy hết tiền bán đất.

Vì vậy, nay anh Gi yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm Hữu H phải trả lại giá trị của thửa đất số 483 tờ bản đồ 24 diện tích 425m² tọa lạc tại xã Đ, huyện N, tỉnh Đ theo chứng thư thẩm định giá tại thời điểm xét xử vụ án là có căn cứ và bà đồng ý với yêu cầu của anh Gi.

Do bận công việc không thể đến Tòa án nên bà H xin vắng mặt tất cả các buổi làm việc, hòa giải và xét xử tại Tòa án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Vân A2 trình bày:*

Thửa đất số 483 tờ bản đồ số 24 xã Đ, huyện N, tỉnh Đ là bà A2 được bà Nguyễn Thị Tuấn A1 lập hợp đồng tặng cho vào năm 2023. Đến ngày 26/6/2023 bà A2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 546012 và bà đã nhận đất quản lý sử dụng, hiện nay đất đang để trống.

Nay ông Gi tranh chấp với ông H, buộc ông H và vợ là bà Th3 phải trả cho ông Gi giá trị của thửa đất số 483 tờ bản đồ số 24 xã Đ, huyện N, tỉnh Đ theo chứng thư thẩm định giá tại thời điểm xét xử vụ án, bà A2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Bà A2 không biết và không tranh chấp gì với các đương sự trong vụ án này, cũng không có yêu cầu gì đối với thửa đất số 483 tờ bản đồ số 24 nêu trên.

Do bà không tranh chấp và bận công việc nên xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Thanh Th trình bày:*

Ông không tranh chấp gì với ông Gi và ông H, vì lý do sức khỏe ông xin vắng mặt tại Tòa.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Bích Th2 đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không đến Tòa án cung cấp chứng cứ nên không có bản khai.*

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N, tỉnh Đ phát biểu ý kiến:*

- Về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đ thụ lý vụ án đúng thẩm quyền; xác định quan hệ tranh chấp đầy đủ; xác định tư cách của đương sự, thu thập chứng cứ, hòa giải đúng quy định của pháp luật.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Ngày 28/11/2022, ông Trịnh Thế Gi khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm Hữu H và bà Bùi Thị Phương Th3 phải trả lại giá trị của thửa đất số 483 tờ bản đồ 24 diện tích 425m² tọa lạc tại xã Đ, huyện N, tỉnh Đ theo chứng thư thẩm định giá tại thời điểm xét xử vụ án.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án xác định được việc ông H giới thiệu cho ông Gi mua thửa đất số 483 tờ bản đồ 24 (diện tích 425m²) xã Đ, huyện N, tỉnh Đ của ông Phan Hoàng L và bà Trần Thị Th, bán với giá 3.900.000.000 đồng, đặt cọc trước 500.000.000 đồng, khi ra công chứng (ngày 12/6/2018) ông Gi chuyển hết phần còn lại là 3,4 tỷ đồng cho bà Th và việc ông H với ông Gi thỏa thuận để vợ chồng bà Th ủy quyền cho ông H được toàn quyền định đoạt thửa đất, mục đích để đỡ tốn tiền thuê và khi có người mua, ông H sẽ báo cho ông Gi biết, ông Gi đồng ý thì mới bán và ông Gi chỉ gửi tiền thù lao cho ông H. Tuy nhiên đến ngày 20/6/2018, ông H tự ý lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 483 tờ bản đồ 24 cho ông Hồ Thanh Th và bà Phạm Thị Bích Th2 mà không báo cho ông Gi biết. Ngày 17/3/2021 ông Th, bà Th2 lập hợp

đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Tuấn A1. Ngày 15/6/2023 bà Nguyễn Thị Tuấn A1 lập hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị Vân A2 thửa đất số 483 tờ bản đồ 24.

Ông Gi đã cung cấp được chứng cứ về việc chuyển số tiền 3,4 tỷ đồng cho bà Trần Thị Th vào ngày 12/6/2018, đồng thời người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà Th là bà Trần Thị Th1 thừa nhận việc ông L, bà Th chuyển nhượng cho ông Gi thửa đất số 483 là có thật, do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Ông H đã đến Tòa án xin photo hồ sơ, tài liệu, Tòa án cũng đã tổng đạt các văn bản tố tụng, yêu cầu cung cấp chứng cứ nhưng ông H không có ý kiến gì để bảo vệ quyền lợi của mình.

Vì vậy căn cứ Điều 165, 166 Bộ luật dân sự năm 2015, đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Gi, buộc ông Phạm Hữu H và bà Bùi Thị Phương Th3 phải trả lại giá trị của thửa đất số 483 tờ bản đồ 24 diện tích 425m² xã Đ, huyện N, tỉnh Đ theo chứng thư thẩm định giá là 9.775.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Ông Hồ Thanh Th, ông Khúc Thế H1, bà Lê Thị H, bà Nguyễn Thị Vân A2 đều có yêu cầu vắng mặt; ông Phạm Hữu H, bà Bùi Thị Phương Th3, bà Phạm Thị Bích Th2 đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt không rõ lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ các điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự để giải quyết vụ án theo quy định.

[2]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật và tư cách đương sự:

+ Thẩm quyền giải quyết vụ án: ông Trịnh Thế Gi yêu cầu ông Phạm Hữu H, bà Bùi Thị Phương Th3 phải trả lại giá trị của thửa đất số 483 tờ bản đồ 24 diện tích 425m² tọa lạc tại xã Đ, huyện N, tỉnh Đ theo chứng thư thẩm định giá tại thời điểm xét xử vụ án. Do thửa đất tranh chấp tọa lạc tại xã Đ, huyện N, tỉnh Đ nên căn cứ vào Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đ có thẩm quyền giải quyết vụ án.

+ Quan hệ pháp luật được xác định là: “Tranh chấp đòi lại tài sản là giá trị quyền sử dụng đất”.

+ Tư cách đương sự: Căn cứ Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự xác định nguyên đơn là ông Trịnh Thế Gi; bị đơn là ông Phạm Hữu H và bà Bùi Thị Phương Th3.

Ông Gi khai ông nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông L, bà Th và nhờ vợ chồng ông L ký hợp đồng ủy quyền cho ông H; cho đến nay thửa đất tranh chấp đã được chuyển nhượng qua nhiều người nên xác định ông Phan Hoàng L, bà Trần Thị Th và những người đã nhận chuyển nhượng đất gồm: ông

Hồ Thanh Th, bà Phạm Thị Bích Th2, bà Nguyễn Thị Tuấn A1, bà Nguyễn Thị Vân A2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ông Trịnh Thế Gi có vợ là bà Lê Thị H, ông Gi khai số tiền mua đất là tài sản chung vợ chồng nên xác định bà H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ông Gi ủy quyền cho bà Nguyễn Thị A; ông L và bà Th ủy quyền cho bà Trần Thị Th1; bà Nguyễn Thị Tuấn A1 ủy quyền cho ông Khúc Thế H1 nên căn cứ Điều 85 Bộ luật tố tụng dân sự xác định người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị A; bà Trần Thị Th1 là người đại diện hợp pháp của ông Phan Hoàng L, bà Trần Thị Th; còn ông Khúc Thế H1 là người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Tuấn A1.

[3]. Về nội dung tranh chấp:

Ông Trịnh Thế Gi khai khoảng đầu tháng 5/2018 ông được ông Phạm Hữu H giới thiệu mua thửa đất số 483 tờ bản đồ 24 xã Đ của bà Th, ông L với giá 3.900.000.000 đồng, ông Gi đặt cọc trực tiếp cho vợ chồng bà Th nhận 500.000.000 đồng, phần còn lại ông Gi chuyển khoản bằng ủy nhiệm chi vào tài khoản cho bà Th, đồng thời ông Gi và vợ chồng bà Th có thỏa thuận miệng để vợ chồng bà Th ký hợp đồng ủy quyền cho ông Phạm Hữu H thửa đất số 483 tờ bản đồ 24 xã Đ nêu trên. Lời khai của ông Gi được người đại diện theo ủy quyền của bà Th, ông L là bà Trần Thị Th1 thừa nhận, phù hợp với chứng cứ do ông Gi xuất trình là ủy nhiệm chi ngày 12/6/2018 (ông Trịnh Thế Gi chuyển từ tài khoản số 3332338 tại Ngân hàng Á Châu đến tài khoản số 76010000521486 của bà Trần Thị Th số tiền 3.400.000.000 đồng) và cũng phù hợp với tài liệu chứng cứ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh N cung cấp cho Tòa án là hợp đồng ủy quyền ngày 12/6/2018 giữa bên ủy quyền (Phan Hoàng L, Trần Thị Th) với bên được ủy quyền (Phạm Hữu H).

Từ đó xác định được thửa đất số 483 tờ bản đồ 24 xã Đ là bà Th, ông L chuyển nhượng cho ông Trịnh Thế Gi, ông Phạm Hữu H chỉ là người đứng tên giữ trên hợp đồng ủy quyền nhưng sau đó ông H tự ý dùng hợp đồng ủy quyền để ký chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Hồ Thanh Th, bà Phạm Thị Bích Th2 vào ngày 20/6/2018 mà không thông báo cho ông Gi biết.

Từ phân tích nêu trên xác định được thửa đất số 483 tờ bản đồ 24 xã Đ là của ông Gi nhận chuyển nhượng, ông H tự ý thỏa thuận chuyển nhượng lại cho cho ông Hồ Thanh Th và bà Phạm Thị Bích Th2 từ năm 2018, cho đến nay ông H cũng không thông báo cho ông Gi biết, sau khi chuyển nhượng đất thì ông H cũng không trả lại tiền cho ông Gi nên việc ông Trịnh Thế Gi yêu cầu ông Phạm Hữu H phải trả giá trị của thửa đất số 483 tờ bản đồ 24 diện tích 425m² tọa lạc tại xã Đ, huyện N, tỉnh Đ theo chứng thư thẩm định giá tại thời điểm xét xử vụ án là có căn cứ chấp nhận.

Theo kết quả thẩm định giá tại chứng thư số 2431/CT-ĐNI ngày 14/7/2023 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Đ thì diện tích đất 425m² (đất ở nông thôn) có tổng giá trị là 9.775.000.000 đồng (chín tỷ, bảy trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Bà Nguyễn Thị A, bà Trần Thị Th1, bà Lê Thị H thống nhất kết quả thẩm định giá. Đối với bị đơn ông H, bà Th3 đã được niêm yết hợp lệ kết quả thẩm định giá

nhưng không có ý kiến phản đối. Do vậy cần lấy lại giá trị quyền sử dụng đất tại chứng thư thẩm định giá số 2431 làm cơ sở buộc ông H trả lại tiền cho ông Gi.

Nguyên đơn cung cấp bản photo hộ khẩu của ông Phạm Hữu H (số hộ khẩu 190414355) thể hiện nơi thường trú: Tổ 28, khu phố 2A, phường T, ông Phạm Hữu H là chủ hộ, trong hộ có bà Bùi Thị Phương Th3, sinh năm 1985 (quan hệ với chủ hộ: vợ). Tại biên bản xác minh của Tòa án nhân dân huyện N ngày 09/8/2023 và biên bản xác minh ngày 11/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố B (do nguyên đơn cung cấp bản photo có đóng dấu treo) thì ông H, bà Th3 có hộ khẩu thường trú tại địa chỉ nêu trên.

Quá trình giải quyết vụ án, ông H đã đến Tòa án để photo hồ sơ, cả ông H và bà Th3 đều được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nên xác định được ông bà biết rõ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do ông H, bà Th3 không đến Tòa án để tham gia giải quyết vụ án, cũng không có ý kiến phản hồi đồng nghĩa họ mặc nhiên thừa nhận mối quan hệ vợ chồng và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014, cần buộc bà Th3 liên đới với ông H để trả lại cho nguyên đơn số tiền 9.775.000.000 đồng.

Ông Gi, bà H khai số tiền bỏ ra để nhận chuyển nhượng thửa đất 483 đất là tài sản chung của vợ chồng nhưng bà H không tranh chấp gì với ông Gi, cùng không có yêu cầu buộc ông H, bà Th3 trả lại cho bà giá trị quyền sử dụng thửa đất số 483 tờ bản đồ 24 xã Đ nên không xét.

[4]. Ông H, ông L, bà Th, ông Th, bà Tuấn A1, bà Vân A2 không tranh chấp các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa 483 tờ bản đồ 24 diện tích 425m² tọa lạc tại xã Đ, huyện N, tỉnh Đ nên không xem xét.

[5]. Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự, ông H và bà Th3 phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định giá (số tiền này ông Gi đã nộp nên vợ chồng ông H phải trả lại cho nguyên đơn).

[6]. Về án phí: Căn cứ quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông H, bà Th3 phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 35, khoản 1 Điều 39, các điều 68, 147, 158, 227, 228, 264, 266, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016

của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Thế Gi về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản là giá trị quyền sử dụng đất” đối với ông Phạm Hữu H, bà Bùi Thị Phương Th3.

Xử: Buộc ông Phạm Hữu H, bà Bùi Thị Phương Th3 phải trả cho ông Trịnh Thế Gi số tiền 9.775.000.000 đồng (chín tỷ, bảy trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành án với mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Hữu H, bà Bùi Thị Phương Th3 phải chịu 67.170.000 đồng (trả lại cho ông Trịnh Thế Gi số tiền này).

4. Về án phí:

Ông Phạm Hữu H, bà Bùi Thị Phương Th3 phải chịu 117.775.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Trịnh Thế Gi số tiền 56.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009654 ngày 19/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đ.

“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, 7a, 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”.

Ông Trịnh Thế Gi được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án./

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Tòa án tỉnh; Thi hành án;
- Lưu hồ sơ, án văn;

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

Nguyễn Thị Mai

