TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TRẢNG BOM** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **23/**2020/DS-ST
Ngày: 30/9/2020
V/v: "Tranh chấp HĐ chuyển nhượng QSD đất" và Kiện đòi tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Duy Mạnh;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đinh Ngọc Hùng và ông Nguyễn Trường Dương;

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên toà: Bà Phạm Thị Kiều Diễm – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 09 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 63/2020/TLST-DS ngày 03 tháng 3 năm 2020, về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất" và Kiện đòi tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2020/QĐXXST – DS ngày 22 tháng 07 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 221/2020/QĐST-DS ngày 10 tháng 09 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

+ Ông Nguyễn Thành H, sinh năm 1954 và Đinh Thị D, sinh năm 1952. HKTT tại: Số H9/9F, khu phố 7, Phường TP, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

+ Anh Nguyễn Công T, sinh năm 1982. HKTT tại: Số H9/9F, khu phố 7, Phường TP, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai. Địa chỉ liên hệ: Ấp 8, xã ST, huyện TB, tỉnh Đồng Nai.

Ông H, bà D ủy quyền cho anh Nguyễn Công T, sinh năm 1982 (Theo văn bản ủy quyền được UBND xã HT, huyện TB chứng thực số 638 ngày 18/12/2019)

- Bị đơn: Chị Nguyễn Thị Thúy A, sinh năm 1983; HKTT và trú tại: Số 167/4 khu phố 2, phường TB, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Trần Thiên T, sinh năm 1978. HKTT và trú tại: Số 167/4 khu phố 2, phường TB, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

(*Anh Nguyễn Công T có mặt; còn lại vắng mặt không có lý do*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/2/2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn anh Nguyễn Công T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà D trình bày:

Khoảng đầu năm 2018, chị Nguyễn Thị Thúy A và ông H, bà D cùng tham gia các công việc thiện nguyện tôn giáo, sau đó chị A nhận ông H, bà D là cha mẹ nuôi nên chị A và anh Trần Thiên T (chồng chị A) thường xuyên đến nhà ông H, bà D chơi. Khi quan hệ giữa hai bên trở nên thân tình, chị A đứng ra đảm nhận, thực hiện các công việc của gia đình ông H. Đầu năm 2019, chị A thúc giục ông H, bà D bán nhà đất đang ở tại thửa đất số 282, tờ bản đồ số 30, Phường TP, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai với lý do căn nhà này có phong thủy không tốt, ảnh hưởng đến sức khỏe của ông bà. Lúc đầu, chị A yêu cầu ông H, bà D làm hợp đồng ủy quyền cho chị A được toàn quyền định đoạt đối với căn nhà và QSD thửa đất số 282, tờ bản đồ số 30, Phường TP, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai (theo hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng Bình An công chứng số 3740 ngày 08/7/2019) của ông H, bà D nhưng sau khi chị A tìm được khách hàng đồng ý mua đất (chị Vũ Thị T, sinh năm 1967 cư trú tại khu phố 2 Phường TP, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai) thì chị A đưa ông H, bà D đến văn phòng công chứng Bình An hủy bỏ hợp đồng ủy quyền đã ký trước đó, lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trực tiếp giữa ông H, bà D với chị Vũ Thị T. Nhưng toàn bộ số tiền bán nhà đất là 3.550.000.000 đồng (Ba tỷ, năm trăm năm mươi triệu đồng) thì chị A, anh Trần Thiên T lại nhận trực tiếp của chị Vũ Thị T và không giao lại cho ông H, bà D. Vì trước đó, chị A có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H, bà D, anh T 03 mảnh đất ở xã AV, huyện TB để lấy nơi xây nhà ở. Khi giao tiền chị T thấy chị A, anh Trần Thiên T gọi ông H, bà D là cha mẹ, và ông H đề nghị chị T giao toàn bộ số tiền 3.550.000.000 đồng (Ba tỷ, năm trăm năm mươi triệu đồng) cho chị A để khấu trừ vào tiền chị A bán đất cho ông, bà. Theo giấy mua bán nhà và đất anh T lập thể hiện:

Chị A, anh Trần Thiên T chuyển nhượng cho ông H, bà D thửa đất số 3075, tờ bản đồ số 3, xã AV, huyện TB (đất làm trại heo) với giá chuyển nhượng là 1.690.000.000 đồng và căn nhà cấp 4 trên diện tích 100 m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 1420, tờ bản đồ số 6, xã AV huyện TB(Đất ông bà mua cho con trai tên Tiến) với giá 830.000.000 đồng (Tám trăm, ba mươi triệu đồng) và thu thêm số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) tiền thuế; tổng số tiền chị A, anh Trần Thiên T bán 02 lô đất cho ông H, bà D là 2.530.000.000 đồng (Hai tỷ, năm trăm ba mươi triệu đồng). Chị A khấu trừ số tiền này vào số tiền 3.550.000.000 đồng mà chị A, anh Trần Thiên T đã nhận tiền bán nhà đất ở Biên Hòa trước đó của ông H, bà D.

Chị A, anh Trần Thiên T chuyển nhượng cho anh Nguyễn Công T thửa đất số 2121, tờ bản đồ số 3, xã AV, huyện TB giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ, năm trăm triệu đồng). Ông H, bà D đồng ý trả thay cho anh T số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) nhưng được trừ vào số tiền 3.550.000.000 đồng chị A, anh Trần Thiên T đã giữ của ông H, bà D trước đó và anh T có chuyển khoản thêm cho chị A số tiền 1.000.000.000 đồng (

Một tỷ đồng) vào tài khoản của chị A tại Ngân hàng VIBank- PGD Trảng Bom theo số tài khoản 62670406003158.

Vì anh T, anh Tiến trước đây ở cùng với ông H, bà D tại nhà đất thuộc thửa đất số 282, tờ bản đồ số 30, Phường TP, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai nên khi ông H bán nhà đất này thì cho tiền, mua đất chỗ khác cho anh Tiến, anh T.

Như vậy, tổng số tiền chị A, anh Trần Thiên T chuyển nhượng 03 lô đất (cùng tiền thuế) cho ông H, bà D và anh T là 3.030.000.000 đồng (Ba tỷ, không trăm, ba mươi triệu đồng), khấu trừ vào số tiền 3.550.000.000 đồng (Ba tỷ, năm trăm năm mươi triệu đồng) mà chị A, anh Trần Thiên T đã ứng trước của ông H, bà D thì chị A, anh Trần Thiên T còn chiếm giữ của ông H, bà D số tiền 520.000.000 đồng (Năm trăm, hai mươi triệu đồng).

Do tin tưởng chị A, anh Trần Thiên T như con ruột thịt trong gia đình nên việc mua bán đất giữa chị A, anh Trần Thiên T với ông H, bà D và anh T chỉ có lập chung 01 "Giấy mua bán nhà và đất" viết tay (do anh Nguyễn Công T viết), chị A không ký họ tên mà chỉ ghi chép phía sau của "giấy mua bán nhà và đất" các khoản tiền chị A bán đất cho ông H, bà D, anh T, đồng thời xác nhận còn nợ lại của ông H, bà D số tiền 520.000.000 đồng (Năm trăm, hai mươi triệu đồng). Anh Trần Thiên T tuy không ký vào giấy mua bán nhà và đất này nhưng tất cả các giao dịch giữa họ với chị A, anh Trần Thiên T đều tham gia, chứng kiến, nhận tiền của chị T giao và là người lái xe ôtô chở chị A đi giao dịch với họ. Ngoài ra, anh Trần Thiên T, chị A còn lừa dối ông H, bà D lập hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2019 về việc mua bán nhà đất đối với căn nhà tại số 241/11 khu phố 2 phường TM, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai giữa ông H, bà D với ông Hải, bà Thanh với tư cách là người làm chứng. Sau này, ông H tìm gặp ông Hải, bà Thanh cho biết chữ ký trong hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2019 không phải của ông Hải; ông Hải cũng không nhờ anh Trần Thiên T đứng ra bán căn nhà trên cho ông H, bà D.

Thực hiện hợp đồng chị A, anh Trần Thiên T đã giao cả 03 thửa đất nêu trên cho ông H, bà D, anh T quản lý, sử dụng từ tháng 3/2019 đến nay, đồng thời cam kết sau 03 tháng kể từ lúc giao đất anh chị sẽ hoàn tất giấy tờ sổ đỏ ra tên cho ông H, bà D, anh T. Thời gian trôi qua đã quá lâu nhưng chị A, anh Trần Thiên T không thực hiện đúng cam kết. Ngày 07/9/2019 tại gia đình nhà ông H có sự tham gia của chị A để thống nhất việc hoàn tất giấy tờ sổ đỏ sang tên 03 thửa đất chị A đã chuyển nhượng, anh Nguyễn Công T đã mở máy ghi âm toàn bộ nội dung buổi nói chuyện của chị A. Tại buổi nói chuyện này, chị A tiếp tục hứa trong vòng 02 tuần đến 01 tháng sẽ lên thổ cư và hoàn tất việc ra sổ đỏ cho ông H, bà D, anh T. Nhưng đến nay chị A và anh Trần Thiên T vẫn chưa hoàn tất việc chuyển quyền sử dụng, khoảng tháng 12/2019, anh Trần Thiên T, chị A cùng các con đã bỏ đi khỏi nơi cư trú, anh T đã nhiều lần tìm kiếm nhưng không gặp được. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện TB giải quyết:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất số 3075, tờ bản đồ số 3, xã AV, huyện TB và diện tích 100 m^2 đất được giới hạn bởi các điểm mốc (6-12-3-2-9-7-6) theo "Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính" số 2522/2020 ngày 28/05/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh TB

cùng căn nhà cấp 4 thuộc một phần thửa đất số 1420, tờ bản đồ số 6, xã AV huyện TB xác lập giữa chị Nguyễn Thị Thúy A và ông Nguyễn Thành H, bà Đinh Thị D thể hiện tại "Giấy mua bán nhà và đất" là vô hiệu.

Buộc chị Nguyễn Thị Thúy A và anh Trần Thiên T liên đới phải trả lại cho ông Nguyễn Thành H, bà Đinh Thị D số tiền 3.050.000.000 đồng (Ba tỷ, không trăm năm mươi triệu đồng). Trong đó, tiền chuyển nhượng nhà đất là 2.530.000.000 đồng (Hai tỷ, năm trăm ba mươi triệu đồng) và số tiền 520.000.00 đồng (Năm trăm hai mươi triệu đồng) là tiền dư sau khi trừ tiền chuyển nhượng với số tiền đã tạm ứng trước.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất số 2121, tờ bản đồ số 3, xã AV, huyện TB xác lập giữa chị Nguyễn Thị Thúy A và anh Nguyễn Công T thể hiện tại "Giấy mua bán nhà và đất" là vô hiệu.

Buộc chị Nguyễn Thị Thúy A và anh Trần Thiên T liên đới phải trả lại cho anh Nguyễn Công T số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

Các chi phí tố tụng nguyên đơn đã nộp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn chị Nguyễn Thị Thúy A và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Thiên T đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Trần Thiên T báo thụ lý vụ án, các văn bản tố tụng và giấy triệu tập. Tuy nhiên, chị A, anh Trần Thiên T không đến Tòa án để làm việc, cũng không có văn bản nêu ý kiến, không giao nộp tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án. Tại phiên tòa, chị Nguyễn Thị Thúy A, anh Trần Thiên T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên không có lời khai.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Cần đảm bảo về thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án và thời hạn chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu trước khi xét xử theo đúng quy định. Việc tuân theo pháp luật tố tụng 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 vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án:

Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất xác lập giữa ông Nguyễn Thành H, bà Đinh Thị D, anh Nguyễn Công T với chị Nguyễn Thị Thúy A thể hiện tại "Giấy mua bán nhà và đất" không có chữ ký xác nhận của bên chuyển nhượng chỉ có chữ viết ở mặt sau thể hiện việc cấn trừ số tiền 3.550.000.000 đồng vào tiền thanh toán chuyển nhượng đất; đồng thời không có công chứng, chứng thực theo quy định. Do vậy, kết luận hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất số 3075, tờ bản đồ số 3, xã AV và mảnh đất diện tích 100 m^2 có nhà cấp 4 tại thửa đất số 1420, tờ bản đồ số 6, xã AV xác lập giữa chị A với ông H, bà D vô hiệu; Hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất số 2121, tờ bản đồ số 3, xã AV xác lập giữa chị A với anh T vô hiệu. Yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu và buộc chị Nguyễn

Thị Thúy A, anh Trần Thiên T có nghĩa vụ liên đới phải trả cho ông H, bà D và anh T tổng số tiền 4.550.000.000 đồng (Bốn tỷ, năm trăm năm mươi triệu đồng) là có căn cứ được chấp nhận.

Về án phí: Áp dụng Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội buộc đương sự phải nộp án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1]. Ông Nguyễn Thành H, bà Đinh Thị D, anh Nguyễn Công T khởi kiện đối với chị Nguyễn Thị Thúy A về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và yêu cầu chị A, anh Trần Thiên T trả cho ông H, bà D số tiền 520.000.000 đồng (năm trăm hai mươi triệu đồng) là khoản tiền dư sau khi đối trừ tiền ứng trước với số tiền nhận chuyển nhượng đất. Do đó, quan hệ pháp luật được xác định là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và Kiện đòi tài sản". Xác định ông H, bà D, anh T là nguyên đơn, chị A là bị đơn. Việc giải quyết tranh chấp giữa ông H, bà D, anh T và chị A có liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của anh Trần Thiên T nên xác định anh Trần Thiên T tham gia tố tụng trong vụ án này với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tranh chấp giữa các bên liên quan đến thửa đất số 3075, 2121 tờ bản đồ số 3, xã AV, huyện TB, tỉnh Đồng Nai và một phần thửa đất số 1420, tờ bản đồ số 6, xã AV, huyện TB, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 39, Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

[1.2] Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành xác minh tại Công an phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và Trưởng khu phố 2, phường Tân Biên, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai kết quả như sau: Chị Nguyễn Thị Thúy A và anh Trần Thiên T là vợ chồng, chị A, anh Trần Thiên T có đăng ký nhân khẩu thường trú và cư trú tại số 167/4 khu phố 2, phường TB, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai. Khoảng tháng 12/2019, chị A, anh Trần Thiên T bỏ đi khỏi địa phương, không làm thủ tục trình báo, không cung cấp địa chỉ cư trú mới nên địa phương không biết hiện nay chị A, anh Trần Thiên T đang cư trú ở đâu. Tại "giấy mua bán nhà và đất" do nguyên đơn cung cấp có ghi nơi cư trú của chị Nguyễn Thị Thúy A và anh Trần Thiên T tại số 167/4 khu phố 2, phường TB, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai. Trong đơn khởi kiện nguyên đơn cũng ghi đúng địa chỉ của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tại số 167/4 khu phố 2, phường TB, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai. Địa chỉ này trùng khớp với kết quả xác minh của Tòa án;

Căn cứ vào Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, đây được coi là trường hợp bị đơn cố tình che giấu địa chỉ, Tòa án giải quyết vụ án theo thủ tục chung mà không đình chỉ giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

[1.3] Tại phiên tòa, chị Nguyễn Thị Thúy A, anh Trần Thiên T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, HĐXX xét xử vắng mặt chị A, anh Trần Thiên T là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] *Về giao dịch xác lập giữa chị Nguyễn Thị Thúy A với ông Nguyễn Văn Hưng, bà Đinh Thị D, anh Nguyễn Công T*:

Tại mặt trước của "Giấy mua bán nhà và đất" thể hiện: Chị A, anh Trần Thiên T có chuyển nhượng cho ông H, bà D thửa đất số 3075, tờ bản đồ số 3, xã AV với giá 1.690.000.000 đồng và mảnh đất 100 m^2 có nhà cấp 4 tại thửa đất số 1420, tờ bản đồ số 6 với giá 830.000.000 đồng. Chị A, anh Trần Thiên T chuyển nhượng cho anh Nguyễn Công T thửa đất số 2121, tờ bản đồ số 3, xã AV với giá 1.500.000.000 đồng. Tổng số tiền ông H, bà D, anh T nhận chuyển nhượng của chị A, anh Trần Thiên T được khấu trừ vào số tiền 3.550.000.000 đồng chị A đã giữ của ông H, bà D do chị A đứng ra bán nhà giúp ông bà tại Phường TP, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai. Phía trang giấy này chỉ có chữ ký, chữ viết họ tên của bên mua đất là anh Nguyễn Công T, ông Nguyễn Thành H, không có chữ ký, chữ viết họ tên chị Nguyễn Thị Thúy A.

Phía mặt sau của "Giấy mua bán nhà và đất" có nội dung: " Đất trại heo: 1.690.000.000 đồng; đất nhà anh Tiến: 830.000.000 đồng; đất của Trường: 500.000.000 đồng. Bố mẹ 3.550.000.000 đồng; trả cho An tiền đất tất cả 3.020.000.000 đồng; còn 530.000.000 đồng; trả phí thu nhập 10.000.000 đồng; còn 520.000.000 đồng".

Để làm rõ nội dung phía mặt sau của "Giấy mua bán nhà và đất, Tòa án tiến hành lấy lời khai của chị Vũ Thị T là người nhận chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 282, tờ bản đồ số 30, Phường TP, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai của ông H, bà D thể hiện: Trước căn nhà H9/9F tổ 34, khu phố 7, Phường TP, thành phố BH có ghi biển bán nhà kèm theo số điện thoại liên hệ. Chị T gọi điện thoại và gặp người đứng ra bán nhà đất trên là chị Nguyễn Thị Thúy A. Chị A giới thiệu chị là con nuôi của ông H, bà D, ông bà đã ủy quyền cho chị A toàn quyền định đoạt nhà đất này thể hiện tại hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng BA công chứng số 3740 ngày 08/7/2019. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng giữa chị T với ông H, bà D thì chị A đưa mọi người đến Văn phòng công chứng để ký giấy hủy hợp đồng ủy quyền giữa chị A với ông H, bà D. Số tiền chuyển nhượng là 3.550.000.000 đồng chị T giao toàn bộ cho chị A, anh Trần Thiên T nhận vì ông H nói chị A có bán cho gia đình ông 03 mảnh đất tại xã AV, huyện TB. Ông H giao hết số tiền cho chị A nhận để cấn trừ tiền đất ở Trảng Bom chị A đã bán cho ông bà. Chị T giao tiền cho chị A, anh Trần Thiên T tuy không có giấy tờ ghi chép nhưng chị có chụp hình và cung cấp cho Tòa án hình ảnh chị A, anh Trần Thiên T nhận tiền của chị giao.

Tòa án tiến hành lấy lời khai của ông Trần Văn B, bà Phạm Thị D; ông Nguyễn Xuân T, bà Chu Thị T là cha mẹ chồng, cha mẹ đẻ của chị A thể hiện: Từ trước đến nay, các ông bà đều không có giao dịch mua bán đất đai, vay tài sản với chị A, anh Trần Thiên T. Sau khi chị A, anh Trần Thiên T bỏ

nhà đi, ông B đã làm đơn trình báo nội dung: Mọi người đến nhà ông cho biết vợ chồng Trần Thiên T- An đã vay mượn tiền và lừa đảo số tiền lớn của họ nên đề nghị cơ quan công an sớm vào cuộc bắt giữ Trần Thiên T- An để trả lại cho người đã mất, ngăn chặn thiết hại xảy ra với người khác.

Tại Kết luận giám định số 2740/C09B ngày 26/5/2020 của Phân viện KHHS tại Tp. HCM- Viện khoa học hình sự kết luận: Chữ viết có nội dung bắt đầu và kết thúc "Đất trại heo.....còn 520.000.000 đ" tại mặt sau của tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết họ tên Nguyễn Thị Thuý An (Ng Thị Thúy An) dưới mục "Nữ (Ký và ghi rõ họ tên)" trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1; " Người nhận", " Người nhận tiền" trên 18 tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M2 đến M19; "Bên B (Ký và ghi rõ họ tên)" trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M21, M22 và chữ viết trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M20 (trừ chữ viết dưới mục Bên A, Bên B" "Người làm chứng"), M23 là do cùng một người viết ra.

Mặt khác, tại Giấy nộp tiền ngày 16/7/2019, giấy báo có ngày 16/7/2019 do Ngân hàng TMCP quốc tế Việt Nam- PGD TB cung cấp thể hiện: Ngày 16/7/2019 anh Nguyễn Công T có nộp vào tài khoản của chị Nguyễn Thị Thúy A số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Như vậy, tuy chị Nguyễn Thị Thúy A không ký và viết họ tên vào mặt phía trước của "Giấy mua bán nhà và đất" nhưng qua nội dung văn bản mà chị A viết ở mặt sau của "Giấy mua bán nhà và đất" cùng các tài liệu chứng cứ thu thập thể hiện: Chủ thể của giao dịch giữa một bên là ông Nguyễn Thành H, bà Định Thị D, anh Nguyễn Công T với một bên là chị Nguyễn Thị Thúy A; đối tượng của giao dịch là 02 thửa đất số 3075, 2121, tờ bản đồ số 3, xã AV và nhà đất tại một phần thửa đất số 1420, tờ bản đồ số 6, xã AV, huyện TB; nội dung của giao dịch là chị A, anh Trần Thiên T chuyển nhượng 02 thửa đất số 3075, 2121, tờ bản đồ số 3, xã AV và nhà đất tại một phần thửa 1420, tờ bản đồ số 6, xã AV cho ông H, bà D và anh T với giá chuyển nhượng là 4.030.000.000 đồng, số tiền này được khấu trừ vào số tiền 3.550.000.000 đồng chị A đã giữ trước đó của ông H, bà D và anh T đã chuyển khoản thêm số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) cho chị A. Đối trừ chị A còn giữ của ông H, bà D số tiền 520.000.000 đồng.

Như vậy, có đủ căn cứ để chứng minh: Giữa ông H, bà D, anh T với chị A có xác lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và chị A có còn chiếm giữ của ông H, bà D số tiền 520.000.000 đồng.

[2.2] *Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất số 3075, 2121 tờ bản đồ số 3, xã AV, huyện TB, tỉnh Đồng Nai và diện tích 100 m^2 đất thuộc thửa đất số 1420, tờ bản đồ số 6, xã AV, huyện TB, tỉnh Đồng Nai cùng căn nhà cấp 4 gắn liền với phần đất này, xác lập giữa bên chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị Thúy A và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thành H, bà Đinh Thị D, anh Nguyễn Công T*:

Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là giao dịch dân sự, điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự phải thỏa mãn các điều kiện quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, cụ thể:

1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;

b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;

c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

2. Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định.

Căn cứ khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 và Điều 502 Bộ luật dân sự 2015 quy định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực.

Các thửa đất số 3075, 2121 tờ bản đồ số 3, xã AV, huyện TB và nhà đất tại một phần thửa đất số 1420, tờ bản đồ số 6, xã AV, huyện TB là tài sản chung của chị A và anh Trần Thiên T. Việc định đoạt tài sản chung phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng theo quy định tại Điều 26, Điều 33, Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014.

Mặt khác, Người sử dụng đất chỉ được thực hiện các quyền chuyển nhượng QSD đất khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 168 Luật đất đai 2013. Phần đất có diện tích 100 m^2 đất được giới hạn bởi các điểm mốc (6-12-3-2-9-7-6) theo "Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính" số 2522/2020 ngày 28/05/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Trảng Bom thuộc thửa đất số 1420, tờ bản đồ số 6, xã AV, huyện TB, tỉnh Đồng Nai cùng căn nhà cấp 4 gắn liền với đất này chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho chị Nguyễn Thị Thúy A.

Đối chiếu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất xác lập giữa bên chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị Thúy A và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thành H, bà Đinh Thị D, anh Nguyễn Công T thể hiện tại "Giấy mua bán nhà và đất" với các quy định của pháp luật thì thấy: Hợp đồng vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai 2013 và Điều 502 Bộ luật dân sự 2015, nội dung của giao dịch vi phạm điều cấm của luật quy định tại Điều 168 Luật đất đai 2013; Điều 26, Điều 33, Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014.

Do đó, hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất số 3075, tờ bản đồ số 3, xã AV, huyện TB và QSD diện tích 100 m^2 đất được giới hạn bởi các điểm mốc (6-12-3-2-9-7-6) theo "Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính" số 2522/2020 ngày 28/05/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-Chi nhánh Trảng Bom thuộc thửa đất số 1420, tờ bản đồ số 6, xã AV, huyện TB, tỉnh Đồng Nai cùng căn nhà cấp 4 gắn liền với phần đất này xác lập giữa chị Nguyễn Thị Thúy A và ông Nguyễn Thành H, bà Đinh Thị D và hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất số 2121, tờ bản đồ số 3, xã AV, huyện TB xác lập giữa chị Nguyễn Thị Thúy A và anh Nguyễn Công T thể hiện tại "Giấy mua bán nhà và đất" là vô hiệu theo quy định tại Điều 407 BLDS 2015.

[2.3] *Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*:

Theo quy định tại Điều 122, Điều 123, khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015: "Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận".

Như đã phân tích ở trên, do hợp đồng vô hiệu nên chị Nguyễn Thị Thúy A phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Thành H, bà Đinh Thị D số tiền 2.530.000.000 đồng (Hai tỷ, năm trăm ba mươi triệu đồng). Ông H, bà D phải trả lại cho chị Nguyễn Thị Thúy A quyền sử dụng thửa đất số 3075, tờ bản đồ số 3, xã AV, huyện TB và QSD diện tích 100 m^2 đất được giới hạn bởi các điểm mốc (6-12-3-2-9-7-6) theo "Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính" số 2522/2020 ngày 28/05/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Trảng Bom thuộc thửa đất số 1420, tờ bản đồ số 6, xã AV, huyện TB, tỉnh Đồng Nai cùng căn nhà cấp 4 gắn liền với phần đất này.

Chị Nguyễn Thị Thúy A phải có nghĩa vụ trả lại cho anh Nguyễn Công T số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Anh T phải trả lại cho chị Nguyễn Thị Thúy A quyền sử dụng thửa đất số 2121, tờ bản đồ số 3, xã AV, huyện TB, tỉnh Đồng Nai.

Do các đương sự không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết đối với phần bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu nên HĐXX không xem xét, giải quyết trong vụ án này.

[2.4] *Xét yêu cầu kiện đòi tài sản của ông Nguyễn Thành H, bà Đinh Thị D đối với chị Nguyễn Thị Thúy A*:

Sau khi đối trừ tổng số tiền chị A chuyển nhượng 02 mảnh đất cho ông H, bà D là 2.520.000.000 đồng, tiền thuế chuyển nhượng là 10.000.000 đồng và số tiền 500.000.000 đồng ông H, bà D trả thay cho anh T với số tiền 3.550.000.000 đồng chị A đã ứng trước đó của ông H, bà D thì chị A còn chiếm giữ của ông H, bà D số tiền 520.000.000 đồng (Năm trăm hai mươi triệu đồng).

Căn cứ Điều 166 BLDS 2015, chị A phải trả lại toàn bộ số tiền 520.000.000 đồng (Năm trăm hai mươi triệu đồng) cho ông H, bà D.

[2.4] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Thiên T*:

Tuy anh Trần Thiên T không ký tên vào "Giấy mua bán nhà và đất" nhưng qua các tài liệu chứng cứ thu thập thể hiện: Giữa nguyên đơn và chị A, anh Trần Thiên T có mối quan hệ tình cảm gần gũi nên nguyên đơn tin tưởng không yêu cầu anh Trần Thiên T ký vào giấy tờ chuyển nhượng là có thật; qua hình ảnh chị T cung cấp thể hiện anh Trần Thiên T, chị A cùng nhận số tiền 3.550.000.000 đồng ứng trước của ông H, bà D. Thực tế chị A, anh Trần Thiên T cùng nhau giao các thửa đất nêu trên cho nguyên đơn quản lý, sử dụng.

Mặt khác, tại sổ chi tiết tài khoản Nguyễn Thị Thúy A do Ngân hàng TMCP quốc tế Việt Nam- PGD TB cung cấp thể hiện: Ngày 16/7/2019, anh Nguyễn Công T nộp số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) vào tài khoản của chị A. Sau đó, chị A có nhiều giao dịch chuyển tiền vào tài khoản của anh Trần Thiên T.

Anh Trần Thiên T còn lập hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2019 về việc mua bán nhà đất đối với căn nhà tại số 241/11 khu phố 2 phường TM, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai giữa ông H, bà D với ông Hải, bà Thanh với tư cách là người làm chứng.

Do đó, đủ căn cứ xác định anh Trần Thiên T có biết các giao dịch chuyển nhượng, giao nhận tiền giữa ông Nguyễn Thành H, bà Đinh Thị D, anh Nguyễn Công T với chị Nguyễn Thị Thúy A.

Căn cứ Điều 27 Luật HNGĐ 2014, Điều 288 BLDS 2015 cần buộc anh Trần Thiên T phải có nghĩa vụ liên đới với chị Nguyễn Thị Thúy A về việc trả lại số tiền đã nhận của nguyên đơn.

[2.5] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*:

Như vậy, các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên cần được chấp nhận toàn bộ.

[3] Quan điểm của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên các chi phí tố tụng với số tiền 58.490.000 đồng (Năm mươi tám triệu, bốn trăm chín mươi ngàn đồng) (gồm chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí giám định, thẩm định giá tài sản) bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn theo quy định tại các Điều 156, 158, 161, 162, 165, 166 BLTTDS 2015.

[5] Về án phí:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên nguyên đơn không phải nộp tiền án phí.

Trả lại cho anh Nguyễn Công T tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007026 ngày 26/02/2020 và số tiền 9.525.000 đồng theo biên lai thu số 0005762 ngày 29/09/2020.

Chị A, anh Trần Thiên T phải nộp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) và (112.000.000 đồng + (0,1% x 550.000.000 đồng) = 117.500.000 đồng (Một trăm mười bảy triệu, năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thu nộp án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ 3 Điều 26, khoản 1 Điều 39, Điều 35, Điều 147, Điều 156, 158, 161, 162, 165, 166, Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122, 123, 129, 131, 166, 407, 502, 288, Điều 357, Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167, 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 26, 27, 33 và 35 Luật HNGĐ 2014;

Căn cứ Điều 26, khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy

định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Nghị quyết số: 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành H, bà Đinh Thị D đối với chị Nguyễn Thị Thúy A về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 3075, tờ bản đồ số 3, xã AV, huyện TB, tỉnh Đồng Nai và diện tích 100 m^2 đất thuộc thửa đất số 1420, tờ bản đồ số 6, xã AV, huyện TB, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các điểm mốc (6-12-3-2-9-7-6) theo "Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính" số 2522/2020 ngày 28/05/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh TB cùng căn nhà cấp 4 gắn liền với phần đất này; xác lập giữa bên chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị Thúy A với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thành H và bà Đinh Thị D được thể hiện tại "Giấy mua bán nhà và đất" là vô hiệu.

- Buộc chị Nguyễn Thị Thúy A và anh Trần Thiên T liên đới phải trả lại cho ông Nguyễn Thành H, bà Đinh Thị D số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.530.000.000 đồng (Hai tỷ, năm trăm, ba mươi triệu đồng). Phần nghĩa vụ liên đới của chị Nguyễn Thị Thúy A và anh Trần Thiên T là bằng nhau.

- Buộc ông Nguyễn Thành H, bà Đinh Thị D phải trả lại cho chị Nguyễn Thị Thúy A quyền sử dụng thửa đất số 3075, tờ bản đồ số 3, xã AV, huyện TB và diện tích 100 m^2 đất thuộc thửa đất số 1420, tờ bản đồ số 6, xã AV, huyện TB, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các điểm mốc (6-12-3-2-9-7-6) theo "Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính" số 2522/2020 ngày 28/05/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh TB cùng căn nhà cấp 4 gắn liền với phần đất này.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Công T đối với chị Nguyễn Thị Thúy A về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 2121, tờ bản đồ số 3, xã AV, huyện TB xác lập giữa bên chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị Thúy A với bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Công T, được thể hiện tại "Giấy mua bán nhà và đất" là vô hiệu.

- Buộc chị Nguyễn Thị Thúy A và anh Trần Thiên T liên đới phải trả lại cho anh Nguyễn Công T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ, năm trăm triệu đồng). Phần nghĩa vụ liên đới của chị Nguyễn Thị Thúy A và anh Trần Thiên T là bằng nhau.

- Buộc anh Nguyễn Công T phải trả lại cho chị Nguyễn Thị Thúy A quyền sử dụng thửa đất số 2121, tờ bản đồ số 3, xã AV, huyện TB.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành H, bà Đinh Thị D đối với chị Nguyễn Thị Thúy A về việc "Tranh chấp kiện đòi tài sản".

Buộc chị Nguyễn Thị Thúy A và anh Trần Thiên T liên đới phải trả lại cho ông Nguyễn Thành H, bà Đinh Thị D số tiền 520.000.000 đồng (Năm trăm, hai mươi triệu đồng). Phần nghĩa vụ liên đới của chị Nguyễn Thị Thúy A và anh Trần Thiên T là bằng nhau.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về chi phí tố tụng khác: Buộc chị Nguyễn Thị Thúy A và anh Trần Thiên T có nghĩa vụ liên đới phải trả lại cho anh Nguyễn Công T số tiền 58.490.000 đồng (Năm mươi tám triệu, bốn trăm chín mươi ngàn đồng) chi phí tố tụng mà anh Nguyễn Công T đã nộp tạm ứng. Phần nghĩa vụ liên đới của chị Nguyễn Thị Thúy A và anh Trần Thiên T là bằng nhau.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Nguyễn Thị Thúy A và anh Trần Thiên T phải nộp số tiền 117.800.000 đồng (Một trăm mười bảy triệu, tám trăm ngàn đồng) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Công T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho anh Nguyễn Công T tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0007026 ngày 26/02/2020 và số tiền 9.525.000 đồng theo biên lai thu số 0005762 ngày 29/09/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện TB.

Ông Nguyễn Thành H, bà Đinh Thị D, anh Nguyễn Công T được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Chị Nguyễn Thị Thúy A và anh Trần Thiên T có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi 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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND huyện Trảng Bom ;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS H. Trảng Bom;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đào Duy Mạnh