TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN DẦU TIẾNG** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do – Hạnh Phúc**
Bản án số: 54/2018/DS-ST Ngày: 31-10-2018 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 DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Minh Đồng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Phi;
2. Ông Trương Hữu Bình.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Tùng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Thịnh – Kiểm sát viên.

Ngày 31/10/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 209/2018/TLST-DS ngày 31 tháng 5 năm 2018 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 57/2018/QĐXXST-DS ngày 10/9/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm 1951; hộ khẩu thường trú: Ấp Đ, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1964 và ông Tăng Bạch P, sinh năm 1964; hộ khẩu thường trú: Ấp Đ, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương.

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

3.1. Anh Tăng Bạch L, sinh năm 1992; hộ khẩu thường trú: Ấp Đ, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3.2. Anh Tăng Bạch T, sinh năm 1990; hộ khẩu thường trú: Ấp Đ, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3.3. Chị Đào Hồng H1, sinh năm 1974; hộ khẩu thường trú: Ấp Đ, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3.4. Anh Đào Minh P1, sinh năm 1974; hộ khẩu thường trú: Ấp Đ, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3.5. Anh Đào Quốc T1, sinh năm 1976; hộ khẩu thường trú: Ấp Đ, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3.6. Chị Đào Thanh N1, sinh năm 1979; hộ khẩu thường trú: Ấp Đ, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của chị H1, chị N1, anh P1 và anh T1: Bà Trần Thị N, sinh năm 1951; hộ khẩu thường trú: Ấp Đ, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (hợp đồng ủy quyền ngày 16/7/2018).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn Xuân T3, sinh năm 1957; địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương.

4.2. Ông Mai Đức C, sinh năm 1960; địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương.

4.3. Anh Nguyễn Xuân L1, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp H, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương.

4.4. Anh Nguyễn Văn H2, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương.

4.5. Ông Nguyễn Tấn H3, sinh năm 1956; địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương.

4.6. Bà Hồ Thị T2, sinh năm 1962; địa chỉ: Ấp H, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương.

4.7. Anh Cao Trọng S, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp H, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn đồng thời là đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H1, chị N1, anh P1 và anh T1 là bà N có mặt. Bị đơn ông P và bà H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh L và anh T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần hai không lý do. Những người làm chứng là ông H3, anh H2, ông T3, ông C, anh L1, anh S và bà T2 có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 25/5/2018, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 14/6/2018, các bản tự khai, các biên bản làm việc, biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn đồng thời là đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H1, chị N1, anh P1 và anh T1 là bà Trần Thị N trình bày:***

Bà N và ông Đào Văn S2, sinh năm 1940 có mối quan hệ vợ chồng và là anh chị nuôi của bà H (bà H là con gái nuôi của mẹ bà N). Ngày 25/12/2017,

ông S2 chết, theo đó hàng thừa kế thứ nhất của ông S2 gồm: Bà N (vợ) và các con gồm chị H1, anh P1, anh T1 và chị N1. Cha và mẹ của ông S2 là ông Đào Văn C1 và bà Nguyễn Thị E đều đã chết từ lâu (không rõ năm sinh, năm chết).

Năm 2010, vợ chồng ông P và bà H có vay của bà N nhiều lần với tổng số tiền là 180.000.000 đồng. Do không có tiền thanh toán nên ông P và bà H xin chuyển nhượng một phần nhà và đất tại ấp Đ, xã Đ1, huyện D cho bà N và ông S2 để cấn trừ nợ. Ngày 20/01/2012, bà N và ông S2 thỏa thuận chuyển nhượng, mua bán với vợ chồng ông P và bà H cùng hai con trai ông P và bà H là anh Lvà anh T một phần đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 777, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương, trị giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Việc thỏa thuận được lập với hình thức viết giấy tay là "giấy bán nhà". "Giấy bán nhà" do ông P viết tay nhưng do sơ suất nên không ghi ngày, tháng, năm, không ghi vị trí, diện tích quyền sử dụng đất và tài sản chuyển nhượng; sau khi lập giấy các bên gồm ông S2, bà N, ông P, bà H, anh L và anh Tcùng ký tên xác nhận và bà N cất giữ. Do ông P và bà H còn nợ của ông S2 và bà N số tiền 180.000.000 đồng nên ông S2 và bà N chỉ thanh toán cho ông P và bà H số tiền 220.000.000 đồng và đã thanh toán xong. Việc thanh toán tiền, hai bên đã lập "giấy nhận tiền" nhưng do sơ suất nên không ghi ngày, tháng, năm nhưng ông P và bà H có ký tên xác nhận việc đã nhận tổng số tiền 400.000.000 đồng từ ông S2 và bà N.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng phần tài sản là nhà và đất nêu trên, ông P và bà H có nói với ông S2 và bà N biết hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được cầm cố cho người khác để vay tiền. Ông P và bà H hứa sẽ trả tiền để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về rồi sẽ thực hiện chuyển nhượng cho ông S2 và bà N. Tuy nhiên, ông P và bà H đã không thực hiện đúng theo thỏa thuận, không tiến hành thực hiện chuyển nhượng nhà đất cho ông S2 và bà N như đã thỏa thuận mà lại tiếp tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho người khác (bà N không rõ họ tên, địa chỉ người nhận chuyển nhượng).

Bà N đã làm đơn thưa ông P và bà H đến Tổ hòa giải của ấp Đ, xã Đ1 để yêu cầu giải quyết vụ việc. Ngày 29/7/2012, Tổ hòa giải ấp Đ đã tiến hành hòa giải và đến ngày 16/10/2012, Hội đồng hòa giải xã Đ1 tiếp tục mở phiên hòa giải, theo đó ông P và bà H đều thừa nhận có nợ bà N và ông S2 số tiền 180.000.000 đồng và có thỏa thuận chuyển nhượng lại nhà và đất tại ấp Đ, xã Đ1 với giá 400.000.000 đồng; sau khi khấu trừ số nợ, ông P và bà H có nhận thêm số tiền 220.000.000 đồng. Kết quả hòa giải thành, ông P và bà H cam kết đến ngày 16/02/2013 sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N và ông S2 làm thụ tục chuyển nhượng sang tên.

Sau đó, ông P và bà H vẫn không thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên như đã cam kết. Hiện nay, bà N được biết do ông P và bà H nợ tiền của nhiều người nên tài sản nói trên đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện D kê biên để đảm bảo thi hành án theo quy định của pháp luật.

Trước đây, bà N và ông S2 từng 02 lần khởi kiện ông P và bà H về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" tại TAND huyện Dầu Tiếng. Đồng thời bà N và ông S có đơn yêu cầu Công an huyện D xem xét, khởi tố vụ án hình sự về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Tuy nhiên, sau đó bà N và ông S muốn được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên đã tự nguyện rút lại đơn khởi kiện, rút đơn yêu cầu không yêu cầu các cơ quan trên tiếp tục giải quyết vụ việc.

Tại phiên tòa, bà N xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện theo đơn ngày 14/6/2018, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy viết tay "giấy bán nhà" giữa bà N và ông S2 với ông P, bà H, anh L và anh T; đồng thời yêu cầu ông P, bà H, anh L và anh T thanh toán lại cho bà N số tiền 400.000.000 đồng đã nhận.

Chứng cứ nguyên đơn bà N cung cấp: Đơn khởi kiện ngày 25/5/2018, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 14/6/2018, bản sao giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của bà N, bản trích lục khai tử của ông Đào Văn S2, 01 bản photo giấy bán nhà (không ghi ngày, tháng, năm), 01 bản photo giấy nhận tiền (không ghi ngày, tháng, năm), 01 bản photo Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 261/QĐST-DS ngày 19/9/2014 của TAND huyện Dầu Tiếng, 01 bản photo Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 111/2015/QĐST-DS ngày 16/6/2015 của TAND huyện Dầu Tiếng, 01 bản photo phiếu chuyển ngày 10/7/2013 của UBND xã Đ1, 01 bản photo công văn số 98/TA-DS ngày 09/6/2015 của TAND huyện Dầu Tiếng, 01 bản photo biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 27/9/2012 của Tổ hòa giải ấp Đ, 01 biên bản hòa giải ngày 16/10/2012 của Hội đồng hòa giải UBND xã Đ1, hợp đồng ủy quyền ngày 16/7/2018 giữa chị H1, chị N1, anh P1 và anh T1 với bà N.

**** Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn ông Tăng Bạch P và bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Tăng Bạch L và anh Tăng Bạch T:***

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng như tống đạt, niêm yết công khai các văn bản tố tụng và tài liệu chứng cứ đã thu thập được để bị đơn ông P và bà H cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh L và anh T biết và thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình khi tham gia giải quyết vụ án nhưng ông P, bà H, anh L và anh T vắng mặt suốt quá trình tố tụng không lý do.

**** Tại biên bản làm việc ngày 20/7/2018, người làm chứng ông Nguyễn Tấn H3 trình bày:***

Ông H3 nguyên là công chức Tư pháp của UBND xã Đ1 và là thành viên trong Hội đồng hòa giải tiến hành hòa giải vụ việc "đơn xin giải quyết bán nhà" giữa bà N với ông P và bà H vào ngày 16/10/2012. Nhận được đơn của bà N, Hội đồng hòa giải UBND xã Đ1 đã thành lập Hội đồng hòa giải gồm có: Ông Nguyễn Văn H2 - Phó Chủ tịch UBND xã Đ2; ông Cao Trọng S - công chức Địa chính xã Đ1; ông Nguyễn Tấn H3 - công chức Tư pháp xã Đ1; ông Nguyễn

Xuân T3 - Chủ tịch Hội người cao tuổi xã Đ1; ông Nguyễn Xuân L - Phó Chủ tịch UBMTTQ Việt Nam xã Đ1; bà Hồ Thị T2 - Phó Chủ tịch Hội liên hiệp phụ nữ xã Đ1 (là Thư ký) và ông Mai Đức C - Chủ tịch Hội Cựu chiến binh xã Đ1.

Ngày 16/10/2012, tại trụ sở UBND xã Đ1, Hội đồng hòa giải với các thành viên nêu trên đã tiến hành hòa giải theo đơn yêu cầu của bà N. Tại buổi hòa giải, bà N cho rằng có quan hệ là chị em với bà H và ông P. Bà N nhiều lần cho ông P và bà H vay tiền, cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn làm ăn. Do không có tiền thanh toán nên ông P và bà H đã đồng ý chuyển nhượng cho bà N phần đất và nhà tại ấp Đ, xã Đ1, huyện D với số tiền 400.000.000 đồng. Bà N đồng ý để cho gia đình ông P và bà H ở lại trên nhà đất trong thời hạn 02 năm tính từ ngày 20/01/2012.

Cũng tại buổi hòa giải, ông P và bà H xác định có vay của bà N số tiền là 180.000.000 đồng. Do không có tiền trả nên đồng ý chuyển nhượng phần nhà, đất tại ấp Đ, xã Đ1, huyện D cho bà N với giá 400.000.000 đồng, sau khi cấn trừ số nợ thì bà N đã giao cho vợ chồng ông P và bà H số tiền 220.000.000 đồng. Bà H và ông P cùng thỏa thuận đến ngày 16/02/2013 thì giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà N làm thủ tục chuyển nhượng sang tên theo quy định, kết quả hòa giải thành. Từ năm 2012 đến nay, giữa bà N, ông P và bà H thực hiện sự thỏa thuận theo biên bản hòa giải ngày 16/10/2012 như thế nào thì ông H3 không rõ.

**** Tại biên bản làm việc ngày 20/7/2018, người làm chứng bà Hồ Thị T2 trình bày:***

Năm 2012, bà T2 là Phó Chủ tịch Hội phụ nữ xã Đ1, thành viên trong Hội đồng hòa giải tiến hành hòa giải vụ việc "đơn xin giải quyết bán nhà" giữa bà N với ông P và bà H vào ngày 16/10/2012 và là người trực tiếp ghi biên bản hòa giải. Bà T2 xác định nội dung biên bản hòa giải ngày 16/10/2012 là đúng nội dung sự việc theo lời tình bày của các bên đương sự.

**** Tại biên bản làm việc ngày 20/7/2018, người làm chứng anh Nguyễn Xuân L trình bày:***

Năm 2012, ông L là Phó Chủ tịch Mặt trận Tổ quốc xã Đ1, thành viên trong Hội đồng hòa giải tiến hành hòa giải vụ việc "đơn xin giải quyết bán nhà" giữa bà N với ông P và bà H vào ngày 16/10/2012. Tại buổi hòa giải, bà N cho rằng nhiều lần cho ông P và bà H vay tiền để lấy vốn làm ăn. Do không có tiền thanh toán nên ông P và bà H đồng ý chuyển nhượng cho bà N phần đất và nhà tại ấp Đ, xã Đ1, huyện D với số tiền 400.000.000 đồng. Ông P và bà H xác định có vay của bà N số tiền là 180.000.000 đồng nên sau khi cấn trừ thì bà N đã thanh toán số tiền còn lại là 220.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 16/02/2013 thì vợ chồng ông P và bà H sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà N làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

**** Tại biên bản xác minh ngày 20/7/2018, người làm chứng anh Cao Trọng S trình bày:***

Nhận được "đơn xin giải quyết mua bán nhà" của bà N đối với ông P và bà H, Hội đồng hòa giải UBND xã Đ1, huyện Dầu Tiếng đã thành lập Hội đồng hòa giải theo đúng quy định. Ngày 16/10/2012, tại UBND xã Đ1, Hội đồng hòa giải đã tiến hành hòa giải theo đơn yêu cầu của bà N. Nội dung biên bản là hoàn toàn đúng sự thật, cụ thể: Ông P và bà H có vay tiền của bà N nhiều lần để lấy vốn làm ăn. Do không có tiền thanh toán nên ông P và bà H đồng ý chuyển nhượng cho bà N phần đất và nhà tại ấp Đ, xã Đ1, huyện D với số tiền 400.000.000 đồng, sau khi khấu trừ 180.000.000 đồng tiền nợ thì bà N đã T1 toán số tiền còn lại là 220.000.000 đồng. Ông P và bà H thỏa thuận đến ngày 16/02/2013 thì giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà N làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

**** Tại biên bản xác minh ngày 27/7/2018, người làm chứng ông Mai Đức C, ông Nguyễn Xuân T3, anh Nguyễn Văn H2 trình bày:***

Ngày 16/10/2012, tại UBND xã Đ1, Hội đồng hòa giải đã tiến hành hòa giải theo đơn yêu cầu của bà N. Tại buổi hòa giải, bà N cho rằng có quan hệ là chị em với ông P và bà H. Ông P và bà H có vay của bà N số tiền là 180.000.000 đồng. Do không có tiền thanh toán nên ông P và bà H đồng ý chuyển nhượng cho bà N phần đất và nhà tại ấp Đ, xã Đ1, huyện D với số tiền 400.000.000 đồng, sau khi khấu trừ 180.000.000 đồng tiền nợ thì bà N đã T1 toán số tiền còn lại là 220.000.000 đồng. Ông P và bà H thỏa thuận đến ngày 16/02/2013 thì giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà N làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng (ông Thịnh) có ý kiến:***

Quá trình tố tụng cũng như diễn biến tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử đúng trình tự, thủ tục tố tụng. Tại phiên tòa, nguyên đơn đồng thời là đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H1, chị N1, anh P1 và anh T1 là bà N có mặt; bị đơn ông P và bà H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh L và anh T được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do đề nghị Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự vắng mặt tại phiên tòa theo quy định. Quan hệ pháp luật là "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Về thủ tục tố tụng, không kiến nghị, khắc phục. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ. Sau khi nghe lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định,

[1] Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm, nguyên đơn đồng thời là đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H1, chị N1, anh P1 và anh T1 là bà N có mặt. Bị đơn ông P và bà H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh L và anh

T được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Những người làm chứng là ông H3, anh H2, ông T3, ông C, anh L1, anh S và bà T2 có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào các Điều 227, 228, 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự vắng mặt tại phiên tòa theo quy định. Trong quá trình giải quyết vụ án, không có đương sự nào yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu để giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2] Theo đơn khởi kiện ngày 25/5/2018, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 14/6/2018 cũng như tại phiên tòa, bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được thể hiện dưới hình thức "giấy bán nhà" giữa bà N và ông S2 với ông P, bà H, anh L và anh T; đồng thời yêu cầu ông P, bà H, anh L và anh T phải thanh toán lại số tiền 400.000.000 đồng. Xét thấy, các bên đương sự đều có nơi cư trú tại ấp Đ, xã Đ1, huyện D và tài sản tranh chấp tọa lạc địa chỉ nêu trên nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Dầu Tiếng theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan hệ pháp luật là "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

[3] Theo bà N, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được thể hiện dưới hình thức "giấy bán nhà" giữa bà N và ông S2 với ông P, bà H, anh L và anh T được lập vào ngày 20/01/2012. Ông S2 đã chết vào ngày 25/12/2017. Hàng thừa kế thứ nhất của ông S2 gồm: Bà N (vợ) và các con gồm chị H1, anh P1, anh T1 và chị N1. Cha và mẹ của ông S là ông Đào Văn C1, sinh năm 1913, chết ngày 01/4/1999 và bà Nguyễn Thị E, sinh năm 1915, chết ngày 01/3/2007. Quyền và nghĩa vụ của ông S2 được chuyển sang cho những người thừa kế gồm: Bà N (vợ) và các con gồm chị H1, anh P1, anh T1 và chị N1 nên được tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N: Theo bà N, năm 2010, vợ chồng ông P và bà H có vay của bà N nhiều lần với tổng số tiền là 180.000.000 đồng. Do không có tiền T1 toán nên ông P và bà H đã xin chuyển nhượng phần nhà và đất tại ấp Đ, xã Đ1, huyện D cho bà N và ông S2 để cấn trừ nợ. Ngày 20/01/2012, vợ chồng ông P và bà H cùng hai con trai là anh L và anh T đã ký chuyển nhượng cho bà N và ông S2 phần đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 777, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương, trị giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Sau khi cấn trừ số nợ 180.000.000 đồng, bà N đã T1 toán xong số tiền còn lại 220.000.000 đồng được thể hiện theo giấy viết tay "giấy bán nhà" và "giấy nhận tiền" cũng như kết quả hòa giải tại UBND xã Đ1 vào ngày 16/10/2012. Tuy nhiên, do sơ suất nên khi lập "Giấy bán nhà" và "giấy nhận tiền" ông P đã không ghi ngày, tháng, năm, không ghi vị trí, diện tích quyền sử dụng đất và tài sản chuyển nhượng cũng như không được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực theo quy định. Do đó, về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã vi phạm quy định của Luật Đất đai năm 2003 và được hướng dẫn tại Nghị

định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nói trên là vô hiệu. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên bà N yêu cầu buộc ông P, bà H, anh L và anh T phải thanh toán lại số tiền 400.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp theo quy định của pháp luật.

[5] Quá trình giải quyết vụ án, TAND huyện Dầu Tiếng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng như: Niêm yết công khai các thủ tục, niêm yết công khai các tài liệu chứng cứ đã thu thập được để bị đơn ông P và bà H cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh L và anh T biết và thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia giải quyết vụ án nhưng bị đơn ông P và bà H cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh L và anh T không cung cấp ý kiến, chứng cứ là từ bỏ quyền cung cấp chứng cứ chứng minh theo quy định của pháp luật.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về thủ tục tố tụng, đề nghị nội dung giải quyết đối với vụ án là phù hợp pháp luật.

[7] Do yêu cầu của bà N được chấp nhận, bị đơn ông P và bà H cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh L và anh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 229, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các Điều 121, 124, 127, 134, 137, 689, 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ vào Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 105, 106, 127 của Luật Đất đai năm 2003;

- Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N đối với ông Tăng Bạch P, bà Nguyễn Thị H, anh Tăng Bạch L và anh Tăng Bạch T về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

1.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông Đào Văn S2, bà Trần Thị N đối với ông Tăng Bạch P, bà Nguyễn Thị H, anh Tăng Bạch L và anh Tăng Bạch T được thể hiện dưới hình thức "giấy bán nhà" không ghi ngày, tháng, năm, không ghi diện tích, vị trí khu đất, theo bà N xác định là vào ngày 20/01/2012 là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Tăng Bạch P, bà Nguyễn Thị H, anh Tăng Bạch L và anh Tăng Bạch T có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Trần Thị N, chị Đào Hồng H1, anh Đào Minh P1, anh Đào Quốc T1 và chị Đào Thanh N1 tổng số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà N, chị H1, anh P1, anh T1 và chị N1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà H, ông P, anh L, anh T không T1 toán số tiền trên, thì hàng tháng bà H, ông P, anh L, anh T còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

2.1. Ông Tăng Bạch P, bà Nguyễn Thị H, anh Tăng Bạch L và anh Tăng Bạch T phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

2.2. Hoàn trả cho bà Trần Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2016/0011884 ngày 25/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án (ngày 31/10/2018).

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CC THA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

Phạm Minh Đồng