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: 85/2024/DS-ST
Ngày: 21 - 5 - 2024
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: Bà Phạm Thị Xuân Lan
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Nguyễn Thị Thay;
2. Ông Tống Đức Hưởng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Tuyết Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh *tham gia phiên toà:* Bà Trần Thị Thái Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 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 20/2024/TLST-DS ngày 08 tháng 01 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 84/2024/QĐXX-ST ngày 05 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Vũ Thị P**, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ 16, ấp T, xã Đ, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ 1, ấp K, xã H, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Trần Vũ H1**, sinh năm 1988; địa chỉ: Tổ 14, ấp C, xã N, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02 tháng 01 năm 2024, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Vũ Thị P trình bày:

Bà và ông Trần Vũ H1 là chị em bạn dì, còn bà Nguyễn Thị H là bạn của ông H1. Vào ngày 06/7/2022, bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, ông H1 01 phần đất diện tích 813 m^2, thửa số 132, tờ bản đồ số 53, đất toạ lạc tại ấp T xã P,

huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh với giá thoả thuận miệng là 1.800.000.000 đồng. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất trên bà đang thế chấp ở Ngân hàng (không nhớ rõ Ngân hàng gì) nên ông H1 có giao cho bà số tiền 980.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục sang tên cho bà H. Số tiền còn lại 820.000.000 đồng, ông H1, bà H hẹn 04 tháng sau sẽ trả. Đến nay, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không trả tiền còn lại cho bà. Nay, bà yêu cầu ông H1, bà H trả cho bà số tiền 820.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông H1 không ký tên trong hợp đồng. Chỉ có bà và bà H ký tên. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 900.000.000 đồng, mục đích ghi như vậy để giảm thuế thu nhập cá nhân. Do ông H1 là chồng bà H (sống chung nhưng không có đăng ký kết hôn), cũng tham gia giao nhận tiền chuyển nhượng đất nên bà yêu cầu cả ông H1 cùng có nghĩa vụ trả tiền trên cho bà.

Bị đơn – Bà Nguyễn Thị H đã được triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án, không có văn bản trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Trần Vũ H1 trình bày:

Ông và bà P có mối quan hệ họ hàng với nhau. Vào năm 2022, bà P nói với ông là đang nợ Ngân hàng cần chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trả nợ nên ông có giới thiệu bà Nguyễn Thị H cho bà Vũ Thị P để thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng, phần đất ở xã P, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Sau đó, bà P, bà H lập hợp đồng chuyển nhượng và giao nhận tiền với nhau. Ông không tham gia vào hợp đồng chuyển nhượng, ông chỉ là người giới thiệu bà H cho bà P. Việc thực hiện hợp đồng giữa bà H và bà P như thế nào ông không biết. Nay, bà P yêu cầu ông cùng có nghĩa vụ với bà H trả số tiền 820.000.000 đồng, ông không đồng ý.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh:*

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử, đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các Điều 274, 275, 280, 500 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 147 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 và lệ phí Tòa án:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị P.

Về án phí, chi phí tố tụng: Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Nguyễn Thị H là bị đơn, vắng mặt đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Ông Trần Vũ H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Nguyễn Thị H, ông Trần Vũ H1.

[2] Về nội dung vụ án: Bà P cho rằng, ngày 06/7/2022, bà P ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà Nguyễn Thị H để chuyển nhượng 01 phần đất diện tích 813 m², thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ số 53, đất tọa lạc tại ấp T xã P, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh do bà P đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng. Lúc đó, ông Trần Vũ H1 và bà H có mối quan hệ quen biết, nên khi biết Giấy chứng nhận QSD đất trên bà P đang thế chấp ở Ngân hàng nên ông H1 có giao cho bà P số tiền 980.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng lấy Giấy chứng nhận QSD đất ra để hai bên tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng. Số tiền còn lại 820.000.000 đồng, ông H1, bà H có hẹn 04 tháng trả hết cho bà. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng bà H đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất nhưng đến nay vẫn không trả cho bà số tiền còn nợ lại là 820.000.000 đồng. Nên các bên phát sinh tranh chấp.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị P, Hội đồng xét xử xét thấy:

Khi khởi kiện bà P nộp chứng cứ là bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2022 giữa bà P và bà H.

Xét nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận thấy: Giá chuyển nhượng trên hợp đồng là 900.000.000 đồng, bà P thừa nhận đã nhận số tiền chuyển nhượng từ ông H1, bà H là 980.000.000 đồng, bà H và ông H1 còn nợ 820.000.000 đồng. Ông H1 thừa nhận giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P, bà H là 1.800.000.000 đồng, đúng giá như bà P trình bày. Mặt khác, các đương sự thống nhất số tiền trả Ngân hàng là 980.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục sang tên cho bà H. Do đó, có căn cứ xác định bà P chuyển nhượng đất cho bà H với giá là 1.800.000.000 đồng, đã đưa trước được 980.000.000 đồng, còn nợ lại 820.000.000 đồng. Nên yêu cầu của bà P là có căn cứ chấp nhận.

Đối với bản kê nội dung đoạn ghi âm cuộc nói chuyện giữa bà H và bà P thì bà P cũng không có file gốc, chứng cứ này không được bị đơn thừa nhận nên không có giá trị chứng minh.

Đối với yêu cầu của bà P về việc yêu cầu ông H1 cùng có nghĩa vụ với bà H trả số tiền 820.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy: Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2022, thể hiện việc chuyển nhượng giữa bà P với bà H. Ông H1 không có tham gia vào việc nhận chuyển nhượng nên yêu cầu của bà P buộc ông H1 cùng có nghĩa vụ trả là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của bà P được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 274, 275, 280, 500 Bộ luật Dân sự; các Điều 144; 147, 227, 228 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 và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị P đối với bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Vũ Thị P số tiền 820.000.000 (tám trăm hai mươi triệu) đồng. Ghi nhận, bà P không yêu cầu tính tiền lãi.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Vũ Thị P cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà Nguyễn Thị H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Vũ Thị P về việc yêu cầu ông Trần Vũ H1 cùng có nghĩa vụ với bà Nguyễn Thị H trả số tiền 820.000.000 (tám trăm hai mươi triệu) đồng.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 36.600.000 (ba mươi sáu triệu sáu trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Vũ Thị P không phải chịu án phí sơ thẩm; hoàn trả lại cho bà P số tiền 16.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm bà P đã nộp tại biên lai thu số 0005762 ngày 08/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

4. Trường hợp bản án 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.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh 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 tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND Tỉnh Tây Ninh;
- VKSND H.Tân Châu;
- THA-DS Tân Châu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, tập án.

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

(ĐÃ KÝ)

Phạm Thị Xuân Lan