

**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: 33/2019/DSST

Ngày: 01-11-2019

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. Ông Phùng Quốc Việt

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: Ông Nguyễn Hồng Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 11 năm 2019, tại Phòng 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: 75/2019/TLST-DS ngày 17 tháng 01 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 101/2019/QĐXX-DS ngày 26 tháng 9 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 34/QĐST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Lê Nữ Vi L**, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số 84/6 đường 14, khu phố A, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh

- Bị đơn:

Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1960

Ông **Lê Văn H**, sinh năm 1953

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã V, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

Cùng tạm trú: Ấp T, xã V, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Nguyễn Anh T**, sinh năm 1972

2. Bà **Nguyễn Thị Ngọc L**, sinh năm 1974

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã V, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

(Bà V L có mặt, các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, các bản khai và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Nữ Vi L trình bày:

Ngày 27/02/2012, bà L và bà Nguyễn Thị B, ông Lê Văn H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất được Văn phòng công chứng A công chứng số 360/2012 quyền số 01/2012/TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 27/02/2012, đối với diện tích đất 550m² thửa 271 tờ bản đồ số 22 xã V, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai cùng căn nhà cấp 4 trên đất. Giá chuyển nhượng 250.000.000đồng. Bà L đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho bà B, ông H nhận.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà L đã làm thủ tục đăng bộ sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 1016XX do UBND huyện N được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Nhơn Trạch chính lý sang tên bà L theo hồ sơ số 26497.CN 258799.

Bà B có xin bà L được cho gia đình bà tiếp tục ở lại tại căn nhà cấp 4 trên diện tích đất trên để có thời gian tìm nơi ở mới, bà L đồng ý nhưng thời gian quá lâu mà gia đình bà không chuyển đi nơi khác.

Sau đó, bà L phát hiện bà B và ông H đã chuyển nhượng lại nhà đất trên cho ông Nguyễn Anh T và bà Nguyễn Thị Ngọc L nên phát sinh tranh chấp.

Bản án dân sự phúc thẩm số 101/2018/DS-PT ngày 30/5/2018 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà L và ông H, bà B được phòng công chứng A công chứng số 360/2012 quyền số 01/2012/TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 27/02/2012; tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện N cấp cho bà L số BE 1016XX được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Nhơn Trạch xác nhận ngày 06/12/2012; Giao diện tích đất 550m², thửa 271, tờ bản đồ số 22 tại ấp S, xã V, huyện Nhơn Trạch cho ông T, bà L quản lý sử dụng.

Theo đơn khởi kiện, bà L yêu cầu vợ chồng bà B, ông H trả số tiền 600.000.000 đồng gồm 550.000.000đồng giá trị nhà đất, 50.000.000đồng chi phí khi tham gia các vụ kiện ở cấp sơ thẩm và phúc thẩm trước.

Tại phiên tòa, bà L rút một phần yêu cầu khởi kiện và thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà B, ông H trả số tiền chuyển nhượng 250.000.000đồng mà bà L đã giao cho bà B, ông H nhận.

Theo biên bản lấy lời khai, bị đơn bà Nguyễn Thị B và ông Lê Văn H thống nhất trình bày:

Ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị B vay của bà Lê Nữ Vi L số tiền 250.000.000đồng, lãi suất thỏa thuận 8%/tháng, thời hạn vay 3 tháng, mục đích vay đóng thuế chuyển mục đích sử dụng đất và làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà L đến nhà xem xét và đồng ý cho ông H, bà B vay nhưng yêu cầu ông H, bà B ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 550m², thửa 271, tờ bản đồ số 22 tại ấp S, xã V, huyện Nhơn Trạch sang cho bà L để làm tin và sau một tuần sẽ viết giấy vay cho ông H, bà B. Ông H, bà B đồng ý nên ngày 27/02/2019 cùng bà L đến Phòng công chứng A ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 550m², thửa 271, tờ bản đồ số 22 tại ấp S, xã V, huyện Nhơn Trạch cho bà L và bà L giao đủ số tiền vay 250.000.000đồng cho ông H, bà B nhận. Nhưng sau đó, bà L không viết giấy

vay cho ông H, bà B mà tự ý đi đăng bộ sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà B, ông H đã trả lãi cho bà L được 02 tháng với số tiền 40.000.000đồng.

Bà B, ông H xác nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L không phải là giao dịch chuyển nhượng mà thực tế là hợp đồng vay số tiền 250.000.000đồng.

Bà B, ông H đồng ý trả cho bà L số tiền vay 250.000.000đồng và 50.000.000đồng tiền lãi.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh T và bà Nguyễn Thị Ngọc L thống nhất trình bày:

Năm 2011, vợ chồng ông T, bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 550m², thửa 271, tờ bản đồ số 22 tại ấp S, xã V, huyện Nhơn Trạch của vợ chồng bà B, ông H. Nhưng sau đó, bà B, ông H lại thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 550m², thửa 271, tờ bản đồ số 22 cho bà Vi L nên phát sinh tranh chấp.

Bản án dân sự phúc thẩm số 101/2018/DS-PT ngày 30/5/2018 tuyên công nhận diện tích đất 550m², thửa 271, tờ bản đồ số 22 tại ấp S, xã V, huyện Nhơn Trạch cho ông T, bà L quản lý sử dụng. Ông T, bà L đã làm thủ tục đăng bộ sang tên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T, bà L.

Nay bà L khởi kiện bà B và ông H, ông T và bà L không liên quan gì đến việc vay mượn tiền giữa bà L và bà B, ông H.

Ông T, bà L đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt

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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện do nguyên đơn tự nguyện rút, về án phí đương sự phải chịu theo luật.

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 và thẩm quyền:

Nguyên đơn bà Lê Nữ Vi L khởi kiện bị đơn bà Nguyễn Thị B, ông Lê Văn H yêu cầu trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. 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 Vi L nộp đúng trình tự thủ tục, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án còn trong thời hiệu nên được xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

2/ Về tư cách đương sự:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 68 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 xác định: Nguyên đơn là bà Lê Nữ Vi L; bị đơn bà Nguyễn Thị B, ông Lê Văn H; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Thị Ngọc L.

Bà Ngọc L và ông T vắng mặt và có đề nghị xét xử vắng mặt, bà B và ông H đã được tổng đạt hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do nên căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xử vắng mặt bà B, ông H, ông T, bà L.

3/ Xét yêu cầu khởi kiện:

Nguyên đơn bà Lê Nữ Vi L khởi kiện bị đơn bà Nguyễn Thị B, ông Lê Văn H yêu cầu trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 250.000.000đồng là có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ:

Theo hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bà Lê Nữ Vi L khai bà và bà Nguyễn Thị B, ông Lê Văn H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 550m², thửa 271, tờ bản đồ số 22 tại ấp S, xã V, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với số tiền chuyển nhượng 250.000.000đồng và cung cấp chứng cứ chứng minh là bản sao y Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được phòng công chứng A công chứng số 360/2012 quyền số 01/2012/TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 27/02/2012. Tại biên bản lấy lời khai, bà B và ông H cũng thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên với bà L, bà B, ông H khai hai bên vay tiền nhưng ký hợp đồng chuyển nhượng đất để đảm bảo tiền vay nhưng ông bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh về hợp đồng vay như ông bà khai. Bà B, ông H cũng đồng ý trả cho bà Vi L số tiền 250.000.000 đồng nhưng bà B, ông H vắng mặt nên không thể ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự mà xét xử buộc bà B, ông H trả cho bà Vi L số tiền 250.000.000đồng là phù hợp quy định pháp luật. Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch và bản án dân sự phúc thẩm số 101/2018/DS-PT ngày 30/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được phòng công chứng A công chứng số 360/2012 quyền số 01/2012/TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 27/02/2012 ký giữa bà Vi L, bà B, ông H nên hội đồng xét xử không xem xét lại.

Bà Vi L tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bà B, ông H bồi thường 350.000.000đồng, việc rút yêu cầu khởi kiện được tự nguyện, không trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận đình chỉ yêu cầu khởi kiện.

4/ Về án phí: Căn cứ vào Nghị quyết 326/2013/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016. Bị đơn bà Bé phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 và Điều 2 luật người cao tuổi năm 2009 ông Hải được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

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 303, 388, 424, 425 Bộ luật dân sự năm 2005; Luật đất đai 2003, 2013

Nghị quyết 326/2013/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016; Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009.

Xử:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Nữ Vi L đối với yêu cầu buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị B và ông Lê Văn H bồi thường số tiền 350.000.000đồng.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Nữ Vi L đối với bị đơn bà Nguyễn Thị B và ông Lê Văn H về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc bà Nguyễn Thị B và ông Lê Văn H trả cho bà Lê Nữ Vi L số tiền 250.000.000đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

Về án phí: Bà Nguyễn Thị B phải chịu 6.250.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Lê Văn H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho bà Lê Nữ Vi L số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 14.000.000đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0000227 ngày 16/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

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, nôm 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