

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TUY PHONG
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 22/2023/DS-ST

Ngày: 14/8/2023

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 TUY PHONG, TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Lý Văn Lầy

Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Phạm Văn Minh

2/ Bà Nguyễn Hoàng Bích Loan

-Thư ký ghi biên bản phiên tòa: ông Đắc Quốc Tuấn, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong

-Đại diện Viện kiểm sát huyện Tuy Phong tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Bích Dung - Kiểm sát viên

Trong ngày 14 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 15/2022/TLST-DS ngày 08 tháng 02 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2023/QĐXX-DS, ngày 14/6/2023 và các Quyết định hoãn phiên tòa của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trương Thị Thanh H, sinh năm 1988; Địa chỉ: khu phố 6, thị trấn L1, huyện T1, tỉnh Bình Thuận; Có mặt

2. Bị đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1982, bà Phạm Thị T1, sinh năm 1997; Địa chỉ: khu phố 1, thị trấn L1, huyện T1, tỉnh Bình Thuận; Vắng mặt

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu độc lập: Vợ chồng ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1972, bà Đoàn Thị H1, sinh năm 1972; Địa chỉ: khu phố 14, thị trấn L1, huyện T1, Bình Thuận; Có mặt

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác: Văn phòng Công chứng Nguyễn Công Thước – do bà Trần Thị Ngọc L đại diện; Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 26/01/2022 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Trương Thị Thanh H trình bày:

Vào ngày 15 tháng 6 năm 2021 ông Nguyễn Ngọc T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà tại thửa đất số 154 tờ bản đồ số 65, diện tích 110,3m², với giá 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng), tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 713896 do UBND huyện T1 cấp ngày 12/10/2016 mang tên Nguyễn Văn X, Đoàn Thị H1, cập nhật biến động ngày 11/6/2020 cho ông T, đến ngày 02/8/2021 được Chi nhánh Văn

phòng Đăng ký đất đai huyện T1 cập nhật biến động sang tên tôi, trên đất còn có căn nhà cấp 4. Thực tế trước khi ký bán nhà thì ông T có vay tiền 02 lần, 01 lần 100.000.000đ và 01 lần 350.000.000đ ông T có làm giấy thế chấp căn nhà mà ông mua của vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Đoàn Thị H1, nếu sau này ông T không trả nợ thì căn nhà thuộc về bà nên có việc ông T bán căn nhà này cho bà, ông T nói này ông mua của vợ chồng X, bà H1 vào tháng 6/2020, vợ chồng ông X, bà H1 thiếu tiền của ông T nên bán nhà cho ông T. Sau khi mua xong ông T có cho vợ chồng ông X ở lại trong căn nhà này 01 năm.

Do ông T nợ tiền vay của bà số tiền trên nên bán lại nhà đất này lại cho bà, trước khi mua thì ông T có dẫn bà tới coi nhà và có gặp vợ chồng bà H1, bà H1 có dẫn bà xem nhà bình thường, xem xong tới Công chứng ký hợp đồng và chỉ ghi giá 120.000.000đồng, còn ông T mua của vợ chồng bà Đoàn Thị H1 giá bao nhiêu thì bà không rõ.

Tại Tòa hôm nay, bà vẫn giữ nguyên yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà ở giữa bà với ông Nguyễn Ngọc T tại căn nhà xây cấp 4, xây trên diện tích 110,3m², thửa đất số 154 tờ bản đồ số 65 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 713896 mang tên bà Đoàn Thị H1 và ông Nguyễn Văn X. Buộc bà Đoàn Thị H1 và ông Nguyễn Văn X giao trả căn nhà xây cấp 4, xây trên diện tích 110,3m², tọa lạc tại khu phố 14, thị trấn L1 cho bà.

- Bị đơn ông Nguyễn Ngọc T trình bày tại biên bản ghi lời khai đương sự ngày 09/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện T1 : Ông xác nhận việc sang nhượng thửa đất số 154 tờ bản đồ số 65, diện tích 110,3m², tại khu phố 14, thị trấn L1, huyện T1 giữa ông và bà Trương Thị Thanh H là đúng, ông không có ý kiến gì nhưng theo yêu cầu của bà H trình bày, thì ông xin hẹn với bà H cho ông 01 tháng sau ông sẽ mua lại nhà đất với giá 450.000.000đ như giá bà đưa ra, nếu ông không thực hiện đúng hẹn thì ông chấp nhận để Tòa mở phiên tòa xét xử vụ việc giữa bà H và vợ chồng ông theo quy định pháp luật.

- Tại đơn yêu cầu ngày 12/5/2022 và các lời khai tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị H1 trình bày : Bà xác nhận vợ chồng bà không có ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất hiện vợ chồng bà đang ở cho ông Nguyễn Ngọc T và cũng không đến Phòng Công chứng ký hay lăn tay vào hợp đồng nào cả, có hay không là do ông T tự đi làm. Còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất giữa ông Nguyễn Ngọc T với bà Trương Thị Thanh H như thế nào thì bà không biết giữa bà H với ông T tự tính với nhau. Vợ chồng bà chỉ nhờ ông T đứng tên vay giùm 200.000.000đ, có thỏa thuận lãi suất và vợ chồng bà có trả lãi cho ông T, vợ chồng bà không có ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông T.

Tại tòa hôm nay bà yêu cầu giải quyết:

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất ngày 01/6/2020 giữa vợ chồng bà với ông Nguyễn Ngọc T đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T1 ký đăng ký biến động ngày 11/6/2020.

- Tuyên hủy luôn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2021 giữa ông Nguyễn Ngọc T với bà Trương Thị Thanh H đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T1 ký đăng ký biến động ngày 02/8/2021

- Trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 713896 cho vợ chồng bà.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn X trình bày : ông thống nhất lời trình bày và yêu cầu của bà Đoàn Thị H1, ông không có bổ sung gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Công Thước vắng mặt nên không có lời trình bày.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện T1 phát biểu ý kiến như sau:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã tuân thủ theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử

- Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 8 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban tH1 vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Đề nghị HĐXX tuyên xử: Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Trương Thị Thanh H với vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Đoàn Thị H1

Tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2020 giữa vợ chồng bà Đoàn Thị H1, ông Nguyễn Văn X với ông Nguyễn Ngọc T và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2021 giữa ông Nguyễn Ngọc T với bà Trương Thị Thanh H là vô hiệu

Vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Đoàn Thị H1 có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trương Thị Thanh H 250.000.000đồng

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tư cách đương sự và quan hệ pháp luật tranh chấp:

Bà Trương Thị Thanh H khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất giữa bà với ông Nguyễn Ngọc T. Vợ chồng bà Nguyễn Thị H1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Nguyễn Ngọc T và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc T với bà Trương Thị Thanh H nên xác định bà H là nguyên đơn trong vụ án, ông T là bị đơn và vợ chồng bà H1 xác định với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan yêu cầu độc lập. Chứng tỏ, đây là việc kiện “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là quan hệ pháp luật thuộc trường hợp tranh chấp dân sự khác theo quy định tại Điều 26 Bộ Luật Tố tụng dân sự được điều chỉnh bởi pháp luật dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ Luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét cơ sở xác lập hợp đồng ký kết và yêu cầu của các bên:

Xét 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đoàn Thị H1, ông Nguyễn Văn X với ông Nguyễn Ngọc T vào ngày 01/6/2020, hợp đồng đã được công chứng và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T1 cập nhật biến động ngày 11/6/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/6/2021 giữa ông Nguyễn Ngọc T với bà Trương Thị Thanh H. Hợp đồng này đã được công chứng và đã cập nhật biến động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T1 ngày 02/8/2021. Bà H và ông T đều thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng với giá là 450.000.000đồng, bà H cho rằng trước khi ký hợp đồng thì ông T có vay và nợ của bà 450.000.000đồng. Bà H1 và ông X thì không thừa nhận ký hợp đồng chuyển nhượng nhà cho ông T, sở dĩ có hợp đồng là do ông T lừa gạt ông bà ký nhưng thực tế ông bà chỉ nhờ ông T vay giùm 200.000.000đ.

Tại phiên tòa sau khi Hội đồng xét xử phân tích hậu quả pháp lý của 02 hợp đồng trên và đưa ra các phương án hòa giải để các bên đương sự tự thỏa thuận. Ý kiến của bà H nếu vợ chồng bà H1 đồng ý hoàn số tiền cho bà tương đương với giá căn nhà mà ông T ký sang nhượng bà thì bà sẽ đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông T trả căn nhà lại cho vợ chồng bà H1. Ý của bà H, vợ chồng bà H1, ông X chấp nhận hoàn cho bà H số tiền mà ông bà còn nợ ông T 200.000.000đ và thêm 50.000.000đ tiền lãi. Ý kiến của vợ chồng bà H1, bà H đồng ý nhận số tiền 250.000.000đồng đưa ra và chấp nhận tuyên 02 hợp đồng vô hiệu và trả lại căn nhà cho vợ chồng bà H1, ông X.

Xét thấy, ông Nguyễn Ngọc T không có mặt tại địa phương và đã trốn tránh nghĩa vụ đối với bà Trương Thị Thanh H, tại tòa giữa bà H và vợ chồng bà H1 đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết các vấn đề đến vụ án, sự thỏa thuận của các bên đương sự là tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật, không trái với đạo đức xã hội nên ghi nhận sự thỏa thuận của đương sự.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T1 về việc giải quyết vụ án. Xét thấy, quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát là phù hợp với quy định pháp luật nên ghi nhận.

Từ những phân tích nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2020 giữa vợ chồng bà Đoàn Thị H1 và ông Nguyễn Văn X với ông Nguyễn Ngọc T và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2021 giữa ông Nguyễn Ngọc T với bà Trương Thị Thanh H tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 713896, tại thửa đất số 154 tờ bản đồ số 65, diện tích 110,3m², do UBND huyện T1 cấp ngày 12/10/2016 mang tên bà Đoàn Thị H1 và ông Nguyễn Văn X là vô hiệu.

Buộc vợ chồng bà Đoàn Thị H1, ông Nguyễn Văn X phải hoàn trả bà Trương Thị Thanh H số tiền 250.000.000đồng.

[4] Về phần án phí: Căn cứ vào Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban th1 vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án. Các đương sự phải chịu án phí DSST.

[5] Về chi phí khác: Do kết quả trưng cầu giám định đúng chữ ký và lãn tay của bà Đoàn Thị H1 và ông Nguyễn Văn X nên người yêu cầu giám định bà H1 và ông X phải chịu chi phí giám định. Bà H đã tạm nộp chi chí giám định số tiền 3.960.000đồng tại biên lai thu số 132 ngày 30/12/2022 của Phòng kỹ thuật hình sự

Công an tỉnh Bình Thuận số tiền đã chi phí đủ cho cơ quan giám định. Tại phiên tòa bà H tự nguyện không yêu cầu vợ chồng bà H1 phải trả lại cho bà nên không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Áp dụng: khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, 147, điểm b khoản 2 điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 468 Bộ Luật dân sự; khoản 8 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 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 của Tòa án.

[2] Tuyên xử:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2020 giữa vợ chồng bà Đoàn Thị H1 và ông Nguyễn Văn X với ông Nguyễn Ngọc T và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2021 giữa ông Nguyễn Ngọc T với bà Trương Thị Thanh H tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 713896, tại thửa đất số 154 tờ bản đồ số 65, diện tích 110,3m², do UBND huyện T1 cấp ngày 12/10/2016 mang tên bà Đoàn Thị H1 và ông Nguyễn Văn X là vô hiệu.

Buộc vợ chồng bà Đoàn Thị H1, ông Nguyễn Văn X phải hoàn trả bà Trương Thị Thanh H số tiền **250.000.000đ** (hai trăm năm mươi triệu đồng).

Đề nghị bà Trương Thị Thanh H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 713896, tại thửa đất số 154 tờ bản đồ số 65, diện tích 110,3m², do UBND huyện T1 cấp ngày 12/10/2016 mang tên bà Đoàn Thị H1 và ông Nguyễn Văn X cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc xóa đăng ký biến động theo quyết định của Tòa án.

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 án xong, người 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, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

[3] Về án phí:

Bà Đoàn Thị H1 và ông Nguyễn Văn X phải nộp 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà H1 và ông X đã nộp **300.000đ** (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003659 ngày 17/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T1, ông bà đã nộp đủ án phí.

Buộc bà Trương Thị Thanh H phải nộp 300.000đồng. Bà H đã nộp **300.000đ** (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003229 ngày 27/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T1, bà H đã nộp đủ án phí.

[4] Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày niêm yết công khai hoặc tổng đạt bản án.

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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- VKSND (tỉnh+huyện);
- Tòa án ND tỉnh;
- Các đương sự;
- THA huyện;
- Lưu HS.

Lý Văn Lầy

