TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ GÒ CÔNG** **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 15/2025/DS-ST
Ngày: 20-01-2025
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 THÀNH PHỐ GÒ CÔNG, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thảo;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Bùi Thu Hảo;
2. Ông Trần Hải Bình;

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Hồng Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gò Công tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Trường Bảo Vy – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Gò Công xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 238/2024/TLST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2024 về việc tranh chấp "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 258/2024/QĐXX-ST ngày 11 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên toà số 246/2024/QĐST-DS ngày 31 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

1/ *Nguyên đơn*: 1.1/ Bà Đỗ Thị G, sinh năm 1954;
Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An. (Xin vắng mặt)

1.2/ Chị Đỗ Thanh P, sinh năm 1976;
Địa chỉ: H T, phường A, Quận D, thành phố Hồ Chí Minh.

1.3/ Chị Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1981;
Địa chỉ: 1 T, phường A, Quận D, thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện uỷ quyền của chị P, chị T: Bà Phan Thị U, sinh năm 1964;
Địa chỉ: 8 N, khu phố I, phường B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang. (Có mặt)

2/ *Bị đơn*: Chị Phạm Thị H, sinh năm 1982;
Địa chỉ: ấp S, xã T, thành phố G, tỉnh Tiền Giang. (Vắng mặt)

3/ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Văn phòng C;
Địa chỉ: A N, khu phố H, phường L, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.
Đại diện theo pháp luật: ông Bùi Phú M. (Xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng nguyên đơn Đỗ Thị G và tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn chị Đỗ Thanh P và chị Nguyễn Thị Thanh T là bà Phan Thị U trình bày:*

Ngày 23/3/2022 ông Nguyễn Thanh T1, chết ngày 11/7/2023 (là chồng của bà G và là cha của chị P, chị T) có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị Phạm Thị H, thửa đất số 434, tờ bản đồ 27, diện tích 545.5m^2, đất lúa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01691 ngày 30/6/2015 do Ủy ban nhân dân thị xã G (nay là thành phố G), cấp cho chị Phạm Thị H, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng; hiện nguyên đơn đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa có nhận quyền sử dụng đất vì ông T1 chết đột ngột nên các nguyên đơn có đến yêu cầu chị H trả tiền nhưng chị H chỉ hứa hẹn mà không thực hiện, cụ thể ngày 06/6/2024, chị H có làm tờ cam kết chuộc lại đất và trả số tiền 500.000.000 đồng, thời gian đến ngày 01/7/2024 là hoàn tất nhưng đến nay vẫn không thực hiện.

Ông T1 chết không để lại di chúc, cha ông T1 ghi vô danh, mẹ ông T1 là Nguyễn Thị T2, mất ngày 01/4/1998; ông T1 có vợ là Đỗ Thị G, con là Đỗ Thanh P và Nguyễn Thị Thanh T; ngoài ra ông T1 không còn con riêng nào khác.

Nay các nguyên đơn yêu cầu:

Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2022 giữa ông Nguyễn Thanh T1 và chị Phạm Thị H đối với thửa đất 434, tờ bản đồ 27, diện tích 545.5m^2, đất lúa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01691 ngày 30/6/2015 do Ủy ban nhân dân thị xã G (nay là thành phố G), cấp cho chị Phạm Thị H.

Yêu cầu bà H có nghĩa vụ trả lại cho các nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Đối với bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01691 ngày 30/6/2015 do Ủy ban nhân dân thị xã G (nay là thành phố G), cấp cho chị Phạm Thị H. Nguyên đơn sẽ tự nguyện trả lại cùng lúc với bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

** Bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án không có ý kiến hay yêu cầu gì mặc dù Toà án đã tống đạt hợp lệ.*

** Đại diện Văn phòng C có đơn xin vắng mặt ngoài ra không có ý kiến trình bày.*

** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến*:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của các đương sự và những người tham gia tố tụng

khác từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí và chi phí tố tụng: Theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu trả tiền; bị đơn có nơi cư trú tại xã T, thành phố G nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định đây là vụ án "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

[2]. Về sự vắng mặt của đương sự: Nguyên đơn Đỗ Thị G có đơn xin vắng mặt; bị đơn Phạm Thị H đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp với quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 227, khoản 1 điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn yêu cầu Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003363, quyển số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2022 tại Văn phòng C giữa Nguyễn Thanh T1 và Phạm Thị H đối với thửa đất 434, tờ bản đồ 27, diện tích 545.5m^2, đất lúa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01691 ngày 30/6/2015 do Ủy ban nhân dân thị xã G (nay là thành phố G), cấp cho chị Phạm Thị H. Yêu cầu chị Phạm Thị H trả số tiền là 500.000.000 đồng. Yêu cầu thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật. Bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án không có ý kiến hay yêu cầu gì.

[3.1] Tại đơn khởi kiện các đồng nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và bà H là vô hiệu do giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tiền và yêu cầu bị đơn trả tiền vay, trong quá trình tố tụng các nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu tuyên bố huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bị đơn trả số tiền 500.000.000 đồng. Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.2] Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 25 tháng 3 năm 2022 ông T1 và chị H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003363, quyển số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2022 tại Văn phòng C đối với thửa đất 434, tờ bản đồ 27, diện tích 545.5m^2, đất lúa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01691 ngày 30/6/2015 do

Ủy ban nhân dân thị xã G (nay là thành phố G) cấp cho chị Phạm Thị H. Hợp đồng được lập thành văn bản, có công chứng chứng thực đảm bảo về mặt hình thức nhưng chưa được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền nên chưa phát sinh hiệu lực theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai. Thực tế, chị H chỉ giao cho ông T1 giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện phần đất ông T1 cũng như hàng thừa kế của ông T1 không có nhận đất và quản lý sử dụng mà do chị H quản lý sử dụng.

Ngày 11/7/2023 ông Nguyễn Thanh T1 chết không để lại di chúc. Cha ông T1 ghi vô danh, mẹ ông T1 là Nguyễn Thị T2, chết ngày 01/4/1998; ông T1 có vợ là Đỗ Thị G, con là Đỗ Thanh P và Nguyễn Thị Thanh T; ngoài ra ông T1 không còn con riêng nào khác.

Ngày 06/6/2024 chị H có làm cam kết chuộc lại thửa đất và trả số tiền 500.000.000 đồng vào ngày 01/7/2024, điều đó cho thấy có sự thoả thuận về việc huỷ bỏ và chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Hậu quả của việc huỷ bỏ hợp đồng: Các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Chị H đã nhận của ông T1 500.000.000 đồng nên cần buộc chị H trả lại số tiền đã nhận. Phía nguyên đơn không có nhận đất nên không phải trả tuy nhiên có giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phải trả cho chị H.

Các đương sự không có yêu cầu việc bồi thường nên không xem xét.

Bị đơn chị Phạm Thị H đã được Toà án triệu tập hợp lệ theo quy định của pháp luật từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến phiên tòa sơ thẩm, nhưng chị vắng mặt không lý do và cũng không có ý kiến phản đối gì đến yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự thì một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tài liệu, tình tiết, văn bản mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh. Như vậy chị H đã thừa nhận và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[5]. Về quyền kháng cáo của đương sự: Được thực hiện theo quy định tại các Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92; Điều 147, Điều 227, 228; Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 422, 423, 427 Bộ luật Dân sự;

- 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị G, Đỗ Thanh P, Nguyễn Thị Thanh T.

1.1 Tuyên bố Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003363, quyển số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2022 giữa Nguyễn Thanh T1 và Phạm Thị H tại Văn phòng C đối với thửa đất 434, tờ bản đồ 27, diện tích 545.5m^2, đất lúa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01691 ngày 30/6/2015 do Ủy ban nhân dân thị xã G (nay là thành phố G), cấp cho chị Phạm Thị H.

1.2. Buộc chị Phạm Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị G, Đỗ Thanh P, Nguyễn Thị Thanh T số tiền 500.000.000 đồng. Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu phần 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 tương ứng thời gian chưa thi hành án.

1.3 BàĐỗ Thị G, Đỗ Thanh P, Nguyễn Thị Thanh T có nghĩa vụ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01691 ngày 30/6/2015 do Ủy ban nhân dân thị xã G (nay là thành phố G), cấp cho chị Phạm Thị H. Thời gian thực hiện cùng lúc khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí:

- Chị Phạm Thị H phải chịu 24.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho chị Đỗ Thị P1, Nguyễn Thị Thanh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.300.000 đồng theo biên lai thu số 0000933 ngày 27/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

3. Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm. Trường hợp đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án 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 qui 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.

Án tuyên kết thúc cùng ngày.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh TG;
- VKSND.TPGC;
- Chi cục THADS.TPGC;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, av.

Nguyễn Thị Thu Thảo