TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TRẢNG BOM** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: **23**/2019/DS-ST Ngày: 29 - 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 TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Đinh Thị Bích Liễu.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Từ Đức Bình và ông Nguyễn Huy Giáp.
- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Đại – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên toà: Ông Lê Trọng Đại – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 177/2019/TLST - DS ngày 10/7/2019, về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 177/2019/QĐXXST – DS ngày 28 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 290/2019/QĐXXST – DS ngày 13 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn***: Ông Hoàng Đức T, sinh năm 1937 và bà Đinh Thị H1, sinh năm 1940. Cùng cư trú: Số 35, khu 2, ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông N sinh năm 1992. Cư trú: Ấp A1, xã B1, huyện T, tỉnh Đ. (*có mặt*)

- ***Bị đơn***:

+ Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1961. Cư trú: Số 1/1 ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Đ. (*vắng mặt*)

+ Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1963. Nơi cư trú cuối cùng: Số 49/1/3, ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Đ. (*vắng mặt*)

- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan***:

+ Giáo xứ T2 - Giáo phận Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1963 – chức vụ: Linh mục Chánh xứ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H3: Ông Nguyễn Văn H2 (Hoạt) sinh năm 1950. Cư trú: Số 494, khu 6, ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Đ - Theo văn bản ủy quyền ngày 24/9/2019. (*có mặt*)

+ Ông Dương Đình Qu, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị Thuỳ Tr, sinh năm 1960. Cùng cư trú: 34/2, ấp A2, xã B2, huyện T, tỉnh Đ. (*vắng mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Các đương sự gồm nguyên đơn, bị đơn (ông Nguyễn Văn Q), Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Giáo xứ T2 do ông Nguyễn Văn H2 là đại diện theo ủy quyền) cùng thống nhất trình bày như sau:

Năm 2009, ông Hoàng Đức T và bà Đinh Thị H1 tặng cho Giáo xứ T2 - Giáo phận Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (Gọi tắt là Giáo xứ T2) diện tích 3159,3m^2 đất thuộc thửa đất số 1108, tờ bản đồ số 01 (Nay là thửa đất số 114, tờ bản đồ số 10) xã Đông Hòa, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai và giao đất, tài sản trên đất cho Giáo xứ T2 quản lý, sử dụng từ năm 2009 đến nay. Sau khi nhận đất, Giáo xứ T2 đầu tư xây dựng hàng rào 04 xung quanh đất, cổng sắt và 01 nhà tạm trên đất đến nay vẫn còn. Để che giấu giao dịch tặng cho đất giữa ông Hoàng Đức T, bà Đinh Thị H1 và Giáo xứ T2; Ngày 02/7/2009, Giáo xứ T2 do ông Phan Năng H (linh mục chánh xứ đương nhiệm - Giáo xứ T2) và đại diện Ban thường vụ - Giáo xứ T2 gồm có: ông Trần M, ông Ngô Ngọc H3, ông Nguyễn Văn Q, ông Lăng Đức N có thỏa thuận miệng cho ông Nguyễn Văn Q - Phó ban hành giáo và bà Nguyễn Thị Thu H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1108 trên, ông Q và bà H không được chuyển quyền, thế chấp, cho thuê thửa đất trên dưới mọi hình thức. Đến ngày 09/7/2009, hai bên lập văn bản với nội dung, ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Q đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên; Vào ngày 02/7/2009, ông Hoàng Đức T, bà Đinh Thị H1 và ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Thu H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1108, tờ bản đồ số 01, xã Đông Hòa được Ủy ban nhân dân xã Đông Hòa, huyện Trảng Bom chứng thực số 92/TP/CC-SCT/HĐGD và ngày 09/7/2009 được UBND huyện Trảng Bom cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Gọi tắt là giấy chứng nhận QSDĐ) cho ông Q và bà H. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là giả tạo nên ông Q và bà H không thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng. Năm 2012, ông Q và bà H tự ý thế chấp quyền sử dụng thửa đất trên để vay số tiền 300.000.000đồng của Ngân hàng NN và PTNT huyện Trảng Bom và không có khả năng thanh toán. Ngày 30/7/2017, Giáo xứ T2 cho ông Q và bà H vay số tiền 300.000.000đồng để thanh toán nợ, xóa thế chấp và ông Q đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho Giáo xứ T2 quản lý đến nay. Nay, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất đối với diện tích 3159,3m^2 đất thuộc thửa đất số 1108, tờ bản đồ số 01 (Nay là thửa đất số 114, tờ bản đồ số 10) xã Đông Hòa, huyện Trảng Bom xác lập giữa ông Hoàng Đức T, bà Đinh Thị H1 với ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Thu H được Ủy ban nhân dân xã Đông Hòa chứng thực số 92/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 02/7/2009 là vô hiệu thì được ông Nguyễn Văn Q và Giáo xứ T2 đồng ý. Các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết về chi phí tố tụng của vụ án. Các đương sự không còn yêu cầu nào khác.

Do bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H đã bỏ đi biệt tích khỏi nơi cư trú đến nay không có tin tức. Ngày 20/7/2018, Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom đã có quyết định Thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với bà Nguyễn Thị Thu H theo quy định pháp luật. Vì vậy, bà H không có ý kiến trình bày trong vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Đình Qu và bà Nguyễn Thị Thuỳ Tr thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Thu H là người phải thi hành án cho ông bà số tiền 2.000.000.000đồng và lãi suất chậm thi hành án theo bản án số 18/2015/DS-ST ngày 11/5/2015 của TAND huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Hiện nay, ông Q và bà H là người được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất trên. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1108, tờ bản đồ số 01 xã Đông Hòa, huyện Trảng Bom xác lập giữa ông T, bà H1 với ông Q, bà H được Ủy ban nhân dân xã Đông Hòa chứng thực số 92/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 02/7/2009 thì các bên giao dịch và thỏa thuận với nhau như thế nào ông bà không biết. Nay ông bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông bà.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1108, tờ bản đồ số 01 (Nay là thửa đất số 114, tờ bản đồ số 10) xã Đông Hòa, huyện Trảng Bom xác lập giữa ông T, bà H1 với ông Q, bà H được UBND xã Đông Hòa chứng thực số 92/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 02/7/2009 là vô hiệu. Ông Q và bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Ông Hoàng Đức T, bà Đinh Thị H1 khởi kiện ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Thu H đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1108, tờ bản đồ số 01 (Nay là thửa đất số 114, tờ bản đồ số 10) xã Đông Hòa, huyện Trảng Bom. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Đối tượng tranh chấp trong vụ án là bất động sản, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Bà Nguyễn Thị Thu H là bị đơn vắng mặt tại nơi cư trú, Tòa án đã có quyết định Thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với bà H theo quy định pháp luật nhưng đến nay vẫn không có tin tức, nơi cư trú cuối cùng của bà H: Số 49/1/3, ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Đ. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì bà H cư trú tại: Số 1/1, ấp An Bình, xã Trung Hòa, huyện Trảng Bom; Căn cứ Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Tòa án giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

Do bà H vắng mặt tại nơi cư trú, Tòa án đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật để đảm bảo quyền lợi của bà H, Tòa án đã triệu tập hợp lệ bà H đến tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng bà H vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do; ông Nguyễn Văn Q, ông Dương Đình Qu và bà Nguyễn Thị Thuỳ Tr có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy:

Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 3159,3m^2 đất thuộc thửa đất số 1108, tờ bản đồ số 01 xã Đông Hòa, huyện Trảng Bom xác lập ngày 02/7/2009 giữa ông Hoàng Đức T, bà Đinh Thị H1 với ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Thu H được Ủy ban nhân dân xã Đông Hòa, huyện Trảng Bom chứng thực số 92/TP/CC-SCT/HĐGD là vô hiệu. Ngoài ra các đương sự không còn yêu cầu nào khác. Tại phiên tòa, Người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn H2 (Hoạt) nộp Giấy thông báo chấm dứt việc ủy quyền với nguyên đơn ngày 28/11/2019, các đương sự khác không bổ sung tài liệu, chứng cứ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn khẳng định, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1108, tờ bản đồ số 01 xã Đông Hòa xác lập ngày 02/7/2009 giữa ông T, bà H1 với ông Q, bà H là giả tạo

nhằm che dấu giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với Giáo xứ T2; Vợ chồng ông Q và bà H được Giáo xứ T2 ủy quyền đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1108 trên được ông Q và Giáo xứ T2 lập thành văn bản ngày 09/7/2009 có ông Trần Minh, Ngô Ngọc Hưởng, Lăng Đức Nhất là đại diện Ban thường vụ - Giáo xứ T2 chứng kiến và ký xác nhận (BL 12) nên vợ chồng ông Q và bà H không thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 02/7/2009 mà hai bên đã ký kết; Thửa đất trên đã được nguyên đơn giao cho Giáo xứ T2 quản lý, sử dụng từ năm 2009 đến nay và đầu tư xây dựng cổng sắt, hàng rào 04 xung quanh và 01 nhà tạm trên đất đến nay vẫn còn; từ năm 2017 đến nay ông Q đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho Giáo xứ T2 quản lý. Lời trình bày của nguyên đơn được bị đơn ông Nguyễn Văn Q và Giáo xứ T2 thừa nhận là đúng.

Từ những phân tích trên cho thấy, nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1108, tờ bản đồ số 01 xã Đông Hòa, huyện Trảng Bom xác lập ngày 02/7/2009 giữa ông T, bà H1 với ông Q, bà H được Ủy ban nhân dân xã Đông Hòa chứng thực số 92/TP/CC-SCT/HĐGD là có cơ sở nên được chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[4] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định tại Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[5] Quan điểm của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26; Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129; Điều 410 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 26; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Đức T, bà Đinh Thị H1 đối với ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Thu H về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 3159,3m^2 đất thuộc thửa đất số 1108, tờ bản đồ số 01 (Nay là thửa đất số 114, tờ bản đồ số 10) xã Đông Hòa, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai giữa ông

Hoàng Đức T, bà Đinh Thị H1 với ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Thu H được Ủy ban nhân dân xã Đông Hòa, huyện Trảng Bom chứng thực số 92/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 02/7/2009 là vô hiệu.

Người đại diện theo pháp luật của Giáo xứ T2 có nghĩa vụ giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 201987 đứng tên ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Thu H đối với thửa đất nêu trên cho ông Hoàng Đức T và bà Đinh Thị H1.

Ông Hoàng Đức T, bà Đinh Thị H1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc điều chỉnh biến động chủ sử dụng đất hoặc đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên theo quy định pháp luật.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Nguyên đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

4. Bản án này 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, 7a 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Đồng Nai ;
- VKSND H.TB và tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THA DS H.Trảng Bom;
- Lưu VP, HS.

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

Đinh Thị Bích Liễu