

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÓC MÔN
Thành phố Hồ Chí Minh**

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

Bản án số: 258/2024/DSST
Ngày: 31/5/2024.
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 HÓC MÔN**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Trường Sanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Liên

2. Bà Nguyễn Thị Tịnh Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương - Cán bộ tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Tuấn.

Trong ngày 31 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 476/2013/DSST ngày 07 tháng 10 năm 2013 về “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 97/2024/QĐST – DS ngày 08/4/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 105/2024/QĐST – DS ngày 07/5/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn :

1. Ông Nguyễn Tân P

Địa chỉ: Xã G, Huyện H, Tỉnh I.

2. Bà Nguyễn Thị Diệu H

Địa chỉ: Xã G, Huyện H, Tỉnh I.

Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Văn N(có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Xã G, Huyện H, Tỉnh I.

Bị đơn : Bà Nguyễn Thị H– sinh năm: 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: Xã G, Huyện H, Tỉnh I.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Ngọc M – sinh năm: 1973 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Xã G, Huyện H, Tỉnh I.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 28/8/2013, bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản không tiến hành hòa giải được, đại diện ủy quyền nguyên đơn – ông Nguyễn Văn Ntrình bày:

Bà Nguyễn Thị Phấn, sinh năm: 1940, địa chỉ: 44/3A ấp 4, xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn được Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 425451, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1346/QSDĐ/28.05.93 ngày 28/5/1993 thửa đất 1069, tờ bản đồ số 03 diện tích 1155 m².

Sau đó, bà Nguyễn Thị Phấn chuyển nhượng một phần thửa đất:

+ Chuyển nhượng cho ông Phạm Hoàng Long diện tích 52.7 m² thuộc thửa 1069, cập nhật biến động sang tên ngày 26.9.2005.

+ Chuyển nhượng cho ông Trần Văn Dật, bà Nguyễn Thị Thủy diện tích 61.6 m² thửa 1069, cập nhật biến động ngày 20.7.2009.

+ Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Dực, bà Nguyễn Thị Hà diện tích 65.3 m² thửa 1069, cập nhật biến động ngày 28.9.2009.

+ Chuyển nhượng cho ông Phạm Tư Tri diện tích 325 m² thửa 1069, cập nhật biến động ngày 03.4.2002.

Phần còn lại trên giấy chứng nhận sau khi trừ đi các phần chuyển nhượng nêu trên thì bà Nguyễn Thị Phấn đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Hchuyển nhượng cho ông Nguyễn Tân P, bà Lê Thị Diệu Hiền ngày 11/10/2012 diện tích đất 650.4 m² thuộc thửa đất 1069, tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại xã Xuân Thới Thượng huyện Hóc Môn, hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng số 5, giá chuyển nhượng thửa đất là 1.300.000.000 đồng. Ông Phú, bà Hiền đã thanh toán đủ tiền cho bà Phấn, bà Hê nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Do bà Phấn không thực hiện thủ tục sang tên nên nguyên đơn khởi kiện bà Phấn, bà Hê yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Nhưng do thời gian đã lâu nay việc đo vẽ cũng khó khăn, bà Hê cũng đã bán cho nhiều người nên nay phía nguyên đơn không yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng nữa mà yêu cầu phía bà Hê thanh toán lại số tiền 1.300.000.000 đồng và 200.000.000 đồng tiền lãi. Tổng cộng là 1.500.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 08/4/2015, các biên bản làm việc, biên bản hòa giải bị đơn Nguyễn Thị Htrình bày:

Vào năm 2012 do quen biết giới thiệu, bà có vay của bà Nguyễn Thị Diệu Hsố tiền 1 tỷ đồng, nhưng hai bên không ký hợp đồng vay tiền mà bà cùng mẹ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 21352 ngày 21/6/2012 chuyển nhượng cho bà Hiền phần đất thuộc thửa 1069, bản đồ số 03, xã Xuân Thới Thượng huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh. Lãi suất hàng tháng là 5%

là 50.000.000 đồng. Bà đã đóng lãi từ tháng 6/2012 đến tháng 10/2012. Đến tháng 10/2012 bà Hiền đề nghị bà nên bà thế chấp đất cho ông Phú vì lý do bà Hiền lấy lại một phần tiền. Ngày 11/10/2012 bà, bà Phấn cùng bà Hiền hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 21352 tiến hành ký lại Hợp đồng công chứng 37526 chuyển nhượng cho bà Hiền, ông Phú phần đất thuộc thửa 1069, tờ bản đồ số 03, xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị là 1.300.000.000 đồng.

Số tiền 1.300.000.000 đồng gồm 1.000.000.000 đồng bà nợ của bà Hiền, tiền lãi từ tháng 6/2012 đến tháng 10/2012 là 200.000.000 đồng; tiền môi giới vay tiền là 100.000.000 đồng.

Bà xác định bà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Hiền ông Phú mà chỉ là vay tiền, bà yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà Hiền, ông Phú, bà đồng ý trả lại cho bà Hiền, ông Phú số tiền 1.500.000.000 đồng, do hoàn cảnh khó khăn nên bà xin trả dần số tiền trên trong thời gian 25 năm. Bà yêu cầu phía nguyên đơn trả cho bà bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 425451, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1346/QSDD/28.05.93 ngày 28/5/1993.

Tại bản tự khai ngày 04/11/2013, đơn trình bày người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc M trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Tân P, bà thống nhất với ý kiến của ông Nguyễn Tân P, bà Nguyễn Thị Diệu H. Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu phía bà Hê thanh toán lại số tiền 1.500.000.000 đồng. Do bận việc nên bà xin vắng mặt trong các buổi làm việc, xét xử của Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn phát biểu quan điểm như sau:

Về thủ tục tố tụng dân sự: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tuân thủ đúng pháp luật tố tụng dân sự về thụ lý vụ án, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ, hòa giải, gửi hồ sơ đến Viện kiểm sát, tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng. Đại diện ủy quyền nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn vắng mặt lần thứ hai dù đã được triệu tập hợp lệ nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử là phù hợp. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử áp dụng, tuân thủ đúng trình tự thủ tục tố tụng.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) tại phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị Diệu H, ông Nguyễn Tân P ký ngày 11/10/2012, buộc bà Nguyễn Thị H trả lại cho bà Hiền, ông Phú số tiền 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng. Buộc bà Hiền, ông Phú có trách nhiệm trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 425451, số

vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1346/QSDĐ/28.05.93 ngày 28/5/1993 cho bà Hê.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ 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 tố tụng:

[1.1]. Bà Nguyễn Thị Diệu H, ông Nguyễn Tân P khởi kiện Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị H, tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đất tranh chấp tọa lạc tại ấp 4, xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án có thẩm quyền giải quyết là Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

[1.2] Tòa án đã tiến hành tổng đạt thông báo thụ lý, giấy triệu tập, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật tố tụng nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do, phiên tòa phải hoãn và Quyết định hoãn phiên tòa cũng được tổng đạt hợp lệ nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do, đại diện ủy quyền nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt, Hội đồng xét xử xét thấy đây là phiên tòa lần thứ hai nên Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là phù hợp với quy định tại khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

[1.3] Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổ chức các phiên hòa giải để các bên thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng nguyên đơn, bị đơn không thống nhất nên việc hòa giải không thành. Vì vậy, Tòa án đưa vụ án ra xét xử là đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn là yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) tại phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị Diệu H, ông Nguyễn Tân P ký ngày 11/10/2012, buộc bà Nguyễn Thị H trả lại cho bà Hiền, ông Phú số tiền 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng. Hội đồng xét xử xét thấy vào ngày 11/10/2012 bà Nguyễn Thị Phấn là đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1346 QSDĐ/28.05.93 số 21/QĐ.UB được Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 28/5/1993, ngày 21/6/2012 bà Nguyễn Thị Phấn ủy quyền cho

bà Nguyễn Thị H được quyền "...quản lý, sử dụng, cho thuê....chuyển nhượng, thanh lý hợp đồng cho thuê...." Ngày 11/10/2012, bà Nguyễn Thị H thực hiện ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) tại phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh với bà Nguyễn Thị Diệu H, ông Nguyễn Tân P, giá mua bán là 1.300.000.000 (một tỷ ba trăm triệu đồng), bà Hiền, ông Phú đã giao tiền cho bà đầy đủ, trong quá trình làm việc tại Tòa án bà Nguyễn Thị H thừa nhận có nhận số tiền 1.300.000.000 (một tỷ ba trăm triệu đồng) của bà Hiền, nhưng số tiền 1.300.000.000 đồng này gồm 1.000.000.000 đồng bà nợ của bà Hiền, tiền lãi từ tháng 6/2012 đến tháng 10/2012 là 200.000.000 đồng; tiền môi giới vay tiền là 100.000.000 đồng, bà xác định bà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Hiền ông Phú mà chỉ là vay tiền, nay bà đồng ý trả lại cho bà Hiền, ông Phú số tiền đã vay 1.500.000.000 đồng, do hoàn cảnh khó khăn nên bà xin trả dần số tiền trên trong thời gian 25 năm, nguyên đơn khi nộp đơn khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị H tiếp tục thực hiện Hợp đồng làm thủ tục sang tên nhưng sau khi nộp đơn khởi kiện thì trên phần đất có nhiều hộ dân sinh sống, việc đo vẽ khó khăn và thực hiện việc sang tên cũng khó khăn nên đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và để bà H hoàn trả lại số tiền 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng, về thời hạn bà H yêu cầu được trả dần trong thời hạn 25 năm thì quá dài và ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn nên không đồng ý về phương thức trả dần. Hội đồng xét xử xét thấy việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng và đồng ý nhận số tiền 1.500.000.000 đồng theo ý kiến trình bày của bị đơn, sự thỏa thuận này không trái quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bà Nguyễn Thị H trả lại cho bà Nguyễn Thị Diệu H, ông Nguyễn Tân P số tiền 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng.

[2.3] Nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng và đồng ý nhận số tiền 1.500.000.000 đồng mà không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.4] Đối với ý kiến của bị đơn xin trả dần số tiền 1.500.000.000 đồng trong thời gian 25 năm, đại diện ủy quyền nguyên đơn không đồng ý nên yêu cầu này của bị đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5] Đối với ý kiến của bị đơn sau khi trả tiền yêu cầu bà Nguyễn Thị Diệu H, ông Nguyễn Tân P trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 425451, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1346/QSĐĐ/28.05.93 ngày 28/5/1993 cho bà. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu này có căn cứ nên chấp nhận.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp pháp luật và phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ phía nguyên đơn tự nguyên chịu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về án phí: Bị đơn Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 28.500.000.000 (Hai mươi tám triệu năm trăm ngàn đồng). Thi hành khi án có hiệu lực pháp luật tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Diệu H, ông Nguyễn Tân P số tiền tạm ứng án phí DSST là 25.500.000 (hai mươi lăm triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số AE/2011/00410 ngày 07/10/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147; khoản 1, Điều 217, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 401, Điều 500, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng 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: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diệu H, ông Nguyễn Tân P:

1. Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) tại phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị Diệu H, ông Nguyễn Tân P ký ngày 11/10/2012.

2. Buộc bà Nguyễn Thị H trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diệu H, ông Nguyễn Tân P số tiền 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Hiền, ông Phú cho đến khi thi hành án xong nếu bà Hê chưa thi hành thì hàng tháng bà Hê còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Diệu H, ông Nguyễn Tân P hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1346 QSDĐ/28.05.93 số 21/QĐ.UB được Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 28/5/1993, ngày 21/6/2012 đứng tên bà Nguyễn Thị Phấn.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ phía nguyên đơn tự nguyên chịu.

5. Về án phí: Bị đơn Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 28.500.000.000 (Hai mươi tám triệu năm trăm ngàn đồng). Thi hành khi án có hiệu lực pháp luật tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Diệu H, ông Nguyễn Tân P số tiền tạm ứng án phí DSST là 25.500.000 (hai mươi lăm triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số AE/2011/00410 ngày 07/10/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền làm đơn kháng cáo trong hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND H.HM;
- Chi Cục THADS H.HM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS.

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

Lưu Trường Sanh