

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ Q  
TỈNH TUYÊN QUANG**

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

Bản án số: **64/2020/DS-ST**

Ngày 28/8/2020

*V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và tài  
sản gắn liền với đất.*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ Q, TỈNH TUYÊN QUANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Anh Tuấn.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Lý Thuý Hà.

2. Bà Lê Thị Thảo.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Phương Dung - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang,** tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hải Vân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06, 28 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 35/2019/TLST-DS, ngày 08 tháng 4 năm 2019, về việc *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2020/QĐXXST-DS, ngày 08 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* - Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1955;

- Ông Đỗ Minh H, sinh năm 1954;

Cùng địa chỉ: Số nhà 36, tổ 02 (tổ 06 cũ), phường X, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang (ông T và bà H có mặt).

*Bị đơn:* - Ông Vũ Đức T, sinh năm 1977;

- Bà Trần Thị Th, sinh năm 1977;

Cùng địa chỉ: Số nhà 25, tổ 01 (tổ 02 cũ), phường X, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang (ông T và bà Th vắng mặt không có lý do).

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Thị M, sinh năm 1947;

Địa chỉ: Tổ 06 (tổ 11 cũ), phường L, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang.

(bà M vắng mặt không có lý do)

*Người làm chứng:* Chị Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Số nhà 25, tổ 01 (tổ 02 cũ), phường X, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang  
- Vắng mặt (Có đơn xin vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị T và Ông Đỗ Minh H trình bày tại Đơn khởi kiện; Biên bản tự khai; Biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa: Ngày 23/4/2018 vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Ông Vũ Đức T và Bà Trần Thị Th (ông T bà Th là vợ chồng) ở số nhà 25, tổ 01 (tổ 02 cũ), phường X, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang. Diện tích đất này là 89,01m<sup>2</sup> đất ở đô thị, thửa đất số 02, tờ bản đồ quy hoạch khu dân cư Lê Quý Đôn (cũ) và tài sản gắn liền với đất với giá tổng cộng là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng). Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Ông Vũ Đức T và Bà Trần Thị Th. Do diện tích đất này trước đó ông T, bà Th có thể chấp tại Ngân hàng cổ phần Quân đội - Chi nhánh tỉnh Tuyên Quang, nên vợ chồng tôi và ông T, bà Th cùng đến Ngân hàng cổ phần Quân đội này để trả tiền gốc và lãi để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Ông Vũ Đức T và Bà Trần Thị Th ra. Vợ chồng tôi đã nộp vào Ngân hàng cổ phần Quân đội - Chi nhánh tỉnh Tuyên Quang tổng cộng 961.700.000 đồng (Chín trăm sáu mươi một triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền gốc và lãi (trong đó tiền của vợ chồng tôi là 900.000.000 đồng, còn lại 61.700.000 đồng là tiền của ông T, bà Th trả), nên Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T và bà Th để vợ chồng tôi và ông T, bà Th làm thủ tục chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang.

Ngày 07/5/2018 vợ chồng tôi và ông T, bà Th làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang xong, đến ngày 08/5/2018 tôi cầm thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang làm thủ tục sang tên từ ông T, bà Th sang tên vợ chồng tôi. Đến ngày 11/5/2018 Cán bộ Phòng một cửa của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang có thông báo cho vợ chồng tôi biết là không làm thủ tục sang tên được vì bà T kiện vợ chồng ông T đòi tiền vay, nên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang đang kê biên đất này để thi hành án dân sự. Do vậy, vợ chồng tôi rất nhiều lần có đến nói chuyện với ông T, bà Th để đòi lại tiền thì ông T, bà Th chỉ khát nợ mà không trả vợ chồng tôi đồng nào, nên vợ chồng tôi có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa hôm nay tôi (T, H) xác định lại là diện tích đất và tài sản gắn liền với đất của ông T bà Th chuyển nhượng cho tôi thì đã bị Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang, phong tỏa để đảm bảo cho việc thi hành án dân sự của một vụ án dân sự khác giải quyết từ khoảng tháng 5 năm 2018. Do vậy, tôi (T, H) yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên bố huỷ bỏ toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 07/5/2018, tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang, giữa bên chuyển nhượng là Ông Vũ Đức T và Bà Trần Thị Th với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng tôi Đỗ Minh H, Nguyễn Thị T đối với quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 380779, do UBND thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang cấp ngày 07/5/2013; đối với diện tích 89,01m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị, thửa đất số 02, tờ bản đồ QH khu dân cư Trường Trung học cơ sở Lê Quý Đôn (cũ); Sổ vào sổ cấp giấy CNQSD đất CH 000802/MX, UBND thành phố Tuyên Quang chỉnh lý ngày 04/5/2018, mang tên Ông Vũ Đức T và Bà Trần Thị Th; yêu cầu buộc Ông Vũ Đức T và Bà Trần Thị Th có trách nhiệm hoàn trả lại tôi (T, H) 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng)

tiền đã nhận; yêu cầu tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2019/QĐ-BPKCTT ngày 22/3/2019 của Toà án nhân dân thành phố Q là “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” đối với nhà và đất của Ông Vũ Đức T và Bà Trần Thị Th ở tổ 02 (tổ 01 mới), phường X, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang, để đảm bảo cho việc thi hành án khoản tiền phải trả lại tôi. Ngoài ra tôi (H, T) không yêu cầu Toà án giải quyết nội dung gì khác.

Bị đơn là Ông Vũ Đức T, Bà Trần Thị Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Bà Trần Thị M đã được Toà án nhân dân thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang, triệu tập hợp lệ nhiều lần, nhưng đều vắng mặt không có lý do, nên không có ý kiến trình bày với Toà án.

Người làm chứng là Chị Nguyễn Hoàng T trình bày tại Biên bản ghi lời khai (Bút lục số 109, 110) có lưu trong hồ sơ vụ án: Tôi không biết, không liên quan gì đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa nguyên đơn là Bà Nguyễn Thị T và Ông Đỗ Minh H với bị đơn là anh Vũ Đức T và chị Trần Thị Th, nhưng tôi có biết vào ngày 22/4/2018 tại gia đình bố mẹ chồng tôi là ông H bà T có vợ chồng chị Th anh T, thì ông H bà T có thoả thuận hợp đồng với nhau về việc anh T chị Th chuyển nhượng toàn bộ diện tích 89,01m<sup>2</sup> đất ở đô thị, thửa số đất 02, tờ bản đồ quy hoạch khu dân cư Lê Quý Đôn (cũ) và tài sản gắn liền với đất là một nhà xây tạm để làm quán, trong nhà xây tạm có các vận dụng sinh hoạt như bếp ga, điều hoà không khí, bàn, ghế, tủ lạnh, hệ thống điện nước, công trình vệ sinh với giá tổng cộng là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng). Sau khi hai bên thống nhất thoả thuận chuyển nhượng đất và tài sản như trên xong, thì bà T có nói là nhờ tôi viết Giấy bán đất ở và nhà xây tạm đề ngày 22/4/2018, nên tôi trực tiếp viết hộ; sau khi viết xong anh T, chị Th tự đọc lại nhất trí ký và viết tên vào bên bán; bà T, ông H tự đọc lại nhất trí và ký viết tên vào bên mua; sau đó hai bên giao đất, tài sản và tiền như thế nào tôi không biết, không liên quan. Ngoài ra tôi không biết gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án, về chứng cứ đương sự cung cấp cho Tòa án.

Bà Nguyễn Thị T và Ông Đỗ Minh H cung cấp:

- 01 (Một) giấy nộp tiền ngày 23/4/2018;
- 01 (Một) Giấy bán đất và nhà xây tạm đề ngày 22/4/2018;
- 01 (Một) Biên lai thu tiền thi hành án số 0000615 ngày 07/5/2018;
- 01 (Một) Hợp đồng đặt cọc để bảo đảm việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/4/2018;
- 01 (Một) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/5/2018;
- 01 (Một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 380779, do UBND thành phố Q cấp ngày 05/7/2013 mang tên Nguyễn Đức T và Trần Thị Th (bản phô tô);
- 02 (Hai) Giấy chứng minh nhân dân mang tên Đỗ Minh H và Nguyễn Thị T (bản phô tô);
- Ông Đỗ Minh H và Bà Nguyễn Thị T đã tạm ứng chi trả xong 3.660.000 đồng (Ba triệu sáu trăm sáu mươi nghìn đồng) tiền chi phí giám định chữ ký và chữ viết của ông Nguyễn Đức Toàn và Bà Trần Thị Th.

Các đương sự khác không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa án.

Tòa án nhân dân thành phố Q xác minh tại tổ 02 (tổ 01 mới) và tại UBND phường X, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang, được biết: Ông Vũ Đức T và Bà Trần Thị Th, kể từ năm 2018 đến nay thường xuyên không có mặt tại gia đình và địa phương, chỉ thấy thi thoảng ông T bà Th về nhà lướt qua rồi lại đi luôn, nên địa phương không biết ông T, bà Th đi đâu. Địa phương không làm bất cứ thủ tục giao dịch gì về quyền sử dụng đất của ông T và bà Th.

Xác minh tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang được biết cho đến nay không kê biên, không phong tỏa bất cứ đất đai, tài sản gì của Ông Vũ Đức T và Bà Trần Thị Th.

Kết luận giám định số 286/GĐ-KTHS ngày 03/4/2020 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Tuyên Quang, kết luận về chữ ký và chữ viết của Ông Vũ Đức T và Bà Trần Thị Th trong hợp đồng và mẫu so sánh là của cùng một người ký và viết lên.

Quá trình giải quyết vụ án, do Ông Vũ Đức T, Bà Trần Thị Th và Bà Trần Thị M vắng mặt không có lý do, nên Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang, không tiến hành hòa giải cho các bên đương sự được.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Tòa án nhân dân thành phố Q, thụ lý và giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm về việc *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất* là đúng thẩm quyền, đúng nội dung tranh chấp. Tòa án xác định tư cách đương sự, và tiến hành các thủ tục tố tụng theo đúng trình tự của pháp luật quy định. Các phần tiến hành tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã được Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tiến hành theo đúng trình tự, đúng pháp luật tố tụng quy định. Ý thức chấp hành pháp luật khi tham gia tố tụng tại Tòa án của nguyên đơn được thực hiện theo đúng quy định; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Căn cứ vào Điều 26; 39; 147; 161; 162; 207; 227; 228; 229; 235; 264; 266; 267; 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 422; 425; 427; 357 của Bộ luật dân sự năm 2015. 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 Tòa án.

\* Tuyên xử:

- Huỷ bỏ toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/5/2018, giữa bên chuyển nhượng là Ông Vũ Đức T và Bà Trần Thị Th với bên nhận chuyển nhượng là Ông Đỗ Minh H và Bà Nguyễn Thị T đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 89,01m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị, thửa đất số 02, tờ bản đồ số QH khu dân cư Trường THCS Lê Quý Đôn (cũ); Số BN 380779, Sổ vào sổ cấp giấy CNQSD đất CH 000802/MX, do UBND thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang cấp ngày 07/5/2013, UBND thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang chính lý ngày 04/5/2018, mang tên hộ Ông Vũ Đức T và Bà Trần Thị Th.

- Buộc Ông Vũ Đức T và Bà Trần Thị Th có trách nhiệm trả lại cho Ông Đỗ Minh H và Bà Nguyễn Thị T tổng số tiền là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng).

- Buộc Ông Vũ Đức T và Bà Trần Thị Th phải hoàn trả lại cho Ông Đỗ Minh H và Bà Nguyễn Thị T tiền chi phí giám định chữ ký và chữ viết của Ông Vũ Đức T và Bà Trần Thị Th.

Khoản tiền phải hoàn trả trên, nếu bên phải thi hành án chậm trả thì phải chịu thêm khoản tiền lãi theo quy định của pháp luật.

- Tiếp tục Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 01/2019/QĐ-BPKCTT, ngày 22/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang, để bảo đảm cho việc thi hành án dân sự.

- Huỷ toàn bộ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số: 01/2019/QĐ-BPBD, ngày 21/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang.

- Trả lại cho Bà Nguyễn Thị T 01 Sổ tiết kiệm có kỳ hạn số AC 00013487477 ngày phát hành 22/3/2019 mang tên Nguyễn Thị T.

- Ông Vũ Đức T và Bà Trần Thị Th phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Hoàn trả lại cho ông H và bà T toàn bộ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

- Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của 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:

[1] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án, thấy rằng ngày 23/4/2018 vợ chồng Ông Đỗ Minh H, Bà Nguyễn Thị T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của vợ chồng Ông Vũ Đức T, Bà Trần Thị Th ở số nhà 25, tổ 01 (tổ 02 cũ), phường X, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang. Diện tích đất này là 89,01m<sup>2</sup> đất ở đô thị, thửa đất số 02, tờ bản đồ QH khu dân cư Lê Quý Đôn (cũ) và tài sản gắn liền với đất với giá tổng cộng là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng). Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Ông Vũ Đức T và Bà Trần Thị Th. Do diện tích đất này trước đó ông T, bà Th có thế chấp tại Ngân hàng cổ phần Quân đội - Chi nhánh tỉnh Tuyên Quang, nên vợ chồng ông H, bà T và vợ chồng ông T, bà Th cùng đến Ngân hàng cổ phần Quân đội này để trả tiền gốc và lãi để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T và bà Th ra. Ông H và bà T đã nộp vào Ngân hàng cổ phần Quân đội - Chi nhánh tỉnh Tuyên Quang tổng cộng 961.700.000 đồng (Chín trăm sáu mươi một triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền gốc và lãi (trong đó tiền của vợ chồng ông H, bà T là 900.000.000 đồng, còn lại 61.700.000 đồng là tiền của ông T, bà Th trả), nên Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T, bà Th để vợ chồng ông T, bà Th làm thủ tục chuyển nhượng đất tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang.

Ngày 07/5/2018 vợ chồng ông H, bà T và vợ chồng ông T, bà Th làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang xong, đến ngày 08/5/2018 ông H, bà T cầm thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang làm thủ tục sang tên từ ông T, bà Th sang tên ông H, bà T, thì đến ngày 11/5/2018 Cán bộ Phòng một cửa của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang có

thông báo cho ông H, bà T biết là không làm thủ tục sang tên được vì bà T kiện vợ chồng ông T đòi tiền vay, nên Toà án nhân dân thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang đang kê biên đất này để đảm bảo thi hành án dân sự. Do vậy, vợ chồng ông H, bà T nhiều lần có đến nói chuyện với ông T, bà Th để đòi lại tiền thì ông T, bà Th chỉ khát nợ mà không trả tiền, nên ông H, bà T có đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết. Căn cứ vào đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ xét thấy vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thành phố, tỉnh Tuyên Quang, theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Khi thụ lý vụ án, Toà án xác định là vụ án về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, nhưng quá trình giải quyết và xét xử xác định đây là vụ án về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” để xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

[3] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông H, bà T xuất trình chứng cứ chứng minh việc ngày 23/4/2018 vợ chồng ông H, bà T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của vợ chồng ông T, bà Th ở số nhà 25, tổ 01 (tổ 02 cũ), phường X, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang. Diện tích đất này là 89,01m<sup>2</sup> đất ở đô thị, thửa số đất 02, tờ bản đồ QH khu dân cư Lê Quý Đôn (cũ) và tài sản gắn liền với đất với giá tổng cộng là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng). Ngày 07/5/2018 vợ chồng ông H, bà T và vợ chồng ông T, bà Th đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang theo quy định của pháp luật.

Ông T, bà Th không có ý kiến, không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì cho Toà án.

[4] Tại phiên tòa ông H, bà T cho rằng đất và tài sản trên đất mà ông T bà Th chuyển nhượng đã bị Toà án nhân dân thành phố Q phong tỏa để đảm bảo thi hành án dân sự do vậy không thể thực hiện được toàn bộ hợp đồng, nên yêu cầu Hội đồng xét xử huỷ bỏ toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 07/5/2018, tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang, giữa bên chuyển nhượng là Ông Vũ Đức T và Bà Trần Thị Th với bên nhận chuyển nhượng là Ông Đỗ Minh H và Bà Nguyễn Thị T đối với quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 380779, do UBND thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang cấp ngày 07/5/2013; đối với diện tích 89,01m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị, thửa đất số 02, tờ bản đồ QH khu dân cư Trường THCS Lê Quý Đôn (cũ); Sổ vào sổ cấp giấy CNQSD đất CH 000802/MX, UBND thành phố Tuyên Quang chính lý ngày 04/5/2018, mang tên Ông Vũ Đức T và Bà Trần Thị Th; yêu cầu buộc Ông Vũ Đức T và Bà Trần Thị Th có trách nhiệm hoàn trả lại 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) tiền đã nhận; yêu cầu tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2019/QĐ-BPKCTT ngày 22/3/2019 của Toà án nhân dân thành phố Q là “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” đối với nhà và đất của Ông Vũ Đức T và Bà Trần Thị Th ở tổ 02 (tổ 01 mới), phường X, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang, để đảm bảo cho việc thi hành án dân sự.

Xét thấy diện tích nhà và đất của ông T, bà Th chuyển nhượng cho ông H, bà T đã bị Toà án nhân dân thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang phong tỏa để đảm bảo cho việc thi hành án dân sự của một bản án dân sự trước khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được hoàn chỉnh thủ tục pháp lý tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, do vậy bên ông T, bà Th không thể thực hiện được toàn bộ nghĩa vụ của mình đối

với bên ông H, bà T, nên chấp nhận toàn bộ đơn và nội dung khởi kiện của ông H, bà T là huỷ bỏ toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã giao kết và buộc ông T, bà Th có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông H, bà T 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) đã nhận khi giao dịch hợp đồng và phải chịu lãi nếu chậm trả là có căn cứ theo các Điều 357; 422; 425; 427 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định.

[5] Bị đơn là Ông Vũ Đức T, Bà Trần Thị Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Bà Trần Thị M đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhiều lần, nhưng đều vắng mặt không có lý do nên không có ý kiến yêu cầu gì với Toà án, do vậy không có căn cứ xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

[6] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 07/5/2018, tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang, giữa bên chuyển nhượng là Ông Vũ Đức T và Bà Trần Thị Th với bên nhận chuyển nhượng là Ông Đỗ Minh H và Bà Nguyễn Thị T bị huỷ bỏ toàn bộ, nên cần tiếp tục Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 01/2019/QĐ-BPKCTT, ngày 22/3/2019 của Toà án nhân dân thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang, để đảm bảo thi hành án dân sự.

[7] Nội dung tranh chấp của vụ án đã được giải quyết xong bằng án, nên huỷ bỏ toàn bộ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số: 01/2019/QĐ-BPBD, ngày 21/3/2019 của Toà án nhân dân thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang.

Trả lại cho Bà Nguyễn Thị T 01 Sổ tiết kiệm có kỳ hạn số AC 00013487477 ngày phát hành 22/3/2019 mang tên Nguyễn Thị T.

[8] Khoản tiền 3.660.000 đồng (Ba triệu sáu trăm sáu mươi nghìn đồng) tiền chi phí giám định chữ ký và chữ viết của ông Nguyễn Đức T và Bà Trần Thị Th do Ông Đỗ Minh H và Bà Nguyễn Thị T yêu cầu giám định để làm căn cứ xem xét, giải quyết là có căn cứ pháp luật, nhưng do Ông H và bà T đã tạm ứng chi trả xong, nên ông T và bà Th phải hoàn trả lại cho Ông H và bà T toàn bộ số tiền 3.660.000 đồng này và phải chịu lãi suất nếu chậm trả là có căn cứ theo quy định tại Điều 161; 162 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do Ông Đỗ Minh H và Bà Nguyễn Thị T được chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện, nên Ông Vũ Đức T và Bà Trần Thị Th phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng 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 và lệ phí Tòa án.

Hoàn trả lại cho Ông H và bà T toàn bộ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[10] Bị đơn là Ông Vũ Đức T, Bà Trần Thị Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Bà Trần Thị M đã được triệu tập hợp lệ 2 lần, nhưng đều vắng mặt không có lý do; người làm chứng là Chị Nguyễn Hoàng T có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa, nên Hội đồng xét xử xử vắng mặt theo Điều 227; 228 và Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 39; Điều 147; 161; 162; 207; 227; 228; 229; khoản 1 Điều 235; 264; 266; 267; 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều

422; 425; 427; 357 của Bộ luật dân sự năm 2015. 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 Tòa án.

**\* Tuyên xử:**

**1.** Huỷ bỏ toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/5/2018, giữa bên chuyển nhượng là Ông Vũ Đức T và Bà Trần Thị Th với bên nhận chuyển nhượng là Ông Đỗ Minh H và Bà Nguyễn Thị T đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 89,01m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị, thửa đất số 02, tờ bản đồ số QH khu dân cư Trường Trung học cơ sở Lê Quý Đôn (cũ); Số BN 380779, Sổ vào sổ cấp giấy CNQSD đất CH 000802/MX, do Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang cấp ngày 07/5/2013; Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang chính lý ngày 04/5/2018, mang tên hộ Ông Vũ Đức T và Bà Trần Thị Th.

**2.** Buộc Ông Vũ Đức T và Bà Trần Thị Th có trách nhiệm trả lại cho Ông Đỗ Minh H và Bà Nguyễn Thị T tổng số tiền là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng). Chia ra Ông Vũ Đức T có trách nhiệm trả 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng), Bà Trần Thị Th có trách nhiệm trả 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng).

Khoản tiền phải trả trên, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

**3.** Buộc Ông Vũ Đức T và Bà Trần Thị Th có trách nhiệm hoàn trả lại cho Ông Đỗ Minh H và Bà Nguyễn Thị T 3.660.000 đồng (Ba triệu sáu trăm sáu mươi nghìn đồng) tiền chi phí giám định chữ ký và chữ viết. Chia ra Ông Vũ Đức T và Bà Trần Thị Th mỗi người phải hoàn trả lại cho Ông Đỗ Minh H và Bà Nguyễn Thị T là 1.830.000 đồng (Một triệu tám trăm ba mươi nghìn đồng).

Khoản tiền phải hoàn trả trên, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

**4.** Tiếp tục Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 01/2019/QĐ-BPKCTT, ngày 22/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang, là “*Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ*” đối với nhà và đất của Bà Trần Thị Th và Ông Vũ Đức T, cùng địa chỉ số nhà 25, tổ 02 (nay là tổ 01), phường X, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang, để đảm bảo cho việc thi hành án dân sự.

**5.** Huỷ bỏ toàn bộ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số: 01/2019/QĐ-BPBD, ngày 21/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang.

**6.** Trả lại cho Bà Nguyễn Thị T 01 Sổ tiết kiệm có kỳ hạn số AC 00013487477 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Tuyên Quang, ngày phát hành 22/3/2019 mang tên Nguyễn Thị T.

**7.** Án phí:



- Ông Vũ Đức T và Bà Trần Thị Th phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Chia ra Ông Vũ Đức T phải chịu 150.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng) và Bà Trần Thị Th phải chịu 150.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho Bà Nguyễn Thị T và Ông Đỗ Minh H toàn bộ 21.140.000 đồng (Hai mươi một triệu một trăm bốn mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 000313 ngày 08/4/2018, của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang.

**8. Quyền kháng cáo:**

- Ông Đỗ Minh H và Bà Nguyễn Thị T được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

- Ông Vũ Đức T và Bà Trần Thị Th được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

- Bà Trần Thị M được quyền kháng cáo phần có liên quan đến quyền, nghĩa vụ của mình của bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

*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, 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.*

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lý Thuý Hà**

**Lê Thị Thảo**

**Trần Anh Tuấn**

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Tuyên Quang;
- VKSND TP. Tuyên Quang;
- Chi cục THADS TP. Tuyên Quang;
- Ngân hàng Nông nghiệp và TPNT Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Tuyên Quang;
- Các đương sự;
- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh TQ;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường TP. TQ;

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

- Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang;
- Phòng Công chứng Mai Lan, tỉnh Tuyên Quang;
- UBND phường X - TP. Tuyên Quang;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu TAND TP. Tuyên Quang.

**Trần Anh Tuấn**