

Bản án số: 119/2022/DS-ST

Ngày: 22/9/2022

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 QUẬN THỐT NỐT

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Phan Việt Thắng**.

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông **Nguyễn Viết Ngoan**;

2. Ông **Nguyễn Quốc Tuấn**.

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Ông **Huỳnh Trung Hiếu** – Cán bộ
Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt tham gia phiên tòa:* Bà **Trần
Thị Kiều Oanh** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 17/2022/TLST – DS, ngày 25 tháng 01 năm 2022 về: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 780/2022/QĐXXST-DS, ngày 17 tháng 8 năm 2022; Thông báo mở lại phiên tòa số: 852A/2022/TB-TA ngày 07 tháng 9 năm 2022. Giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà **Lê Thị Tuyết H** – sinh năm: 1989;

Địa chỉ: khu vực Long Thạnh 1, phường Thốt Nốt, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

* *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn H1** – sinh năm: 1962;

Địa chỉ: khu vực Lân Thạnh 1, phường Trung Kiên, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

Ông **Nguyễn Văn Th** – sinh năm: 1937; (mất ngày 14/9/2022)

Địa chỉ: khu vực Lân Thạnh 1, phường Trung Kiên, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

NHẬN THẤY

* Theo đơn khởi kiện ngày 18/10/2021, bản tự khai nguyên đơn trình bày:

Ngày 18/9/2020 nguyên đơn có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H1 thửa đất số 968, tờ bản đồ số 5, diện tích 355m² trong đó 300m² ODT và 55m² CLN với giá 400.000.000đồng (bốn trăm triệu đồng). Hai bên đã giao nhận tiền xong và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Thốt Nốt chỉnh lý trang 4 ngày 19/4/2021 cho nguyên đơn đứng tên sử dụng, tuy nhiên từ đó cho đến nay bị đơn vẫn chưa giao đất cho nguyên đơn sử dụng mà cứ hẹn lần lữa, nguyên nhân do nguồn gốc thửa đất do được cha, mẹ cho và trên đất có căn nhà của cha, mẹ đang ở, vì lý do đó nguyên đơn cũng đã bàn bạc với bị đơn nếu muốn chuộc lại đất thì cho chuộc lại với giá 400.000.000đồng hoặc bà H đồng ý trả lại giá trị căn nhà và các tài sản khác cho cha mẹ bị đơn nhưng sự việc cũng không đi đến thống nhất. Nay bà H yêu cầu ông H1 có trách nhiệm giao đất để bà được sử dụng thửa đất đã nhận chuyển nhượng để xây dựng nhà ở ổn định cuộc sống.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn thay đổi yêu cầu, tiếp tục đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhưng đồng ý cho bị đơn chuộc lại đất với số tiền 320.000.000đồng do thấy gia đình ông H1 và ông Th có hoàn cảnh quá khó khăn, sau khi bị đơn trả lại tiền xong nguyên đơn sẽ làm thủ tục sang tên thửa đất lại cho ông H1.

* Bị đơn ông Nguyễn Văn H1 tại biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải trình bày:

Ông Nguyễn Văn H1 không thừa nhận đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 968, tờ bản đồ số 5 với bà Lê Thị Tuyết H, thực tế bị đơn có hỏi vay số tiền 150.000.000đồng, sau đó hỏi thêm 100.000.000đồng, tổng cộng 250.000.000đồng của bà H, lần lượt vào tháng 6/2020 và tháng 8/2020 và có đóng lãi mỗi tháng 10.000.000đồng đến tháng 12/2020 thì không có khả năng đóng tiếp, việc mượn tiền có làm giấy tờ nhưng tất cả đều do bà H giữ, khi đóng lãi cũng không làm giấy tờ hay biên nhận chỉ tới tháng là đến đóng lãi. Bị đơn thừa nhận có đến Văn phòng công chứng Đỗ Như Phương ký hợp đồng nhưng chỉ biết là ký nhận nợ số tiền 150.000.000đồng chứ không nghĩ đó là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại biên bản hòa giải ngày 14/3/2022 ông H1 có ý kiến đồng ý trả lại số tiền 320.000.000đồng cho bà H để được nhận lại thửa đất do trên đất có căn nhà cha ông đang ở và ngôi mộ của mẹ ông.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Thanh tại biên bản lấy lời khai 15/7/2022 lúc ông còn sống trình bày như sau:

Ông Thanh hoàn toàn không biết ông H1 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 968 cho bà Lê Thị Tuyết H, sau khi Tòa án gửi giấy mời đến giải quyết vụ án thì ông mới biết, sau đó hỏi Hải thì mới biết do Hải thiếu nợ bà H nên ký hợp đồng chuyển nhượng đất để trừ nợ, hiện trên đất có căn nhà ông đang sinh sống, khi nhận chuyển nhượng đất bà H không đến coi đất cho cụ thể mà thực hiện hợp đồng là do lỗi của bà H, hiện ông cũng không còn đất khác để ở nên không đồng ý di dời nhà đi nơi khác còn ông H1 thiếu nợ bà H như thế nào thì giữa hai bên tự giải quyết với nhau.

* *Tại phiên tòa hôm nay;*

Nguyên đơn bà Lê Thị Tuyết H vẫn giữ nguyên yêu cầu đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 968, tờ bản đồ số 05, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thốt Nốt chỉnh lý trang 4 ngày 19/4/2021 cho

nguyên đơn đứng tên. Đồng ý cho bị đơn ông Nguyễn Văn H1 trả lại giá trị đất với số tiền 320.000.000đồng, nguyên đơn sẽ chuyển nhượng thửa đất lại cho ông H1.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H1 vắng mặt lần 2 không rõ lý do mặc dù đã được triệu tập hợp lệ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Th hiện đã chết ngày 14/9/2022. Chủ tọa công bố lời khai của ông Th tại phiên tòa.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

- Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn, tuyên bố hợp đồng bị vô hiệu. Bị đơn ông Nguyễn Văn Hải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn bà Lê Thị Tuyết H số tiền 320.000.000đồng

- Tính án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng (nếu có) cho các đương sự theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: nguyên đơn khởi kiện bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao thửa đất cho nguyên đơn sử dụng, do đó xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, theo quy định tại khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1, điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Th vắng mặt lần 2 tại phiên tòa, tuy nhiên hiện ông Thanh đã chết vào ngày 14/9/2022, quá trình giải quyết vụ án đã lập biên bản lấy lời khai, tại phiên tòa đã công bố lời khai của ông, nên Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án là phù hợp.

[3] Xét về nội dung vụ án:

[3.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn được chứng thực tại Văn phòng công chứng Đỗ Như Phương ngày 18/9/2020, số 2350 quyển số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Thốt Nốt chỉnh lý trang 4 sang tên cho bà Lê Thị Tuyết H ngày 19/4/2021, về hình thức, trình tự thủ tục là đúng theo quy định của pháp luật, tuy nhiên do chưa được giao đất nên các bên phát sinh tranh chấp. Hội đồng xét xử nhận thấy, tuy hợp đồng giữa hai bên thực hiện đúng theo quy định, bà H đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Thốt Nốt chỉnh lý đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quá trình giải quyết vụ án trên đất có căn nhà và các tài sản khác của ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị B nhưng khi bà H, ông H1 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng không có ý kiến của ông Th, bà B là không đúng.

[3.2] Xét lời trình bày của bị đơn: Bị đơn cho rằng giữa hai bên chỉ có quan hệ vay tài sản do bị đơn nợ tiền của nguyên đơn, bị đơn chỉ ký hợp đồng có vay mượn nợ không nghĩ là ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do không biết chữ.

Hội đồng xét xử thấy rằng bị đơn cho rằng vay mượn nợ nhưng không có giấy tờ chứng minh việc vay mượn **nguyên đơn lại không thừa nhận lời trình bày này**. Qua các chứng cứ cho thấy bị đơn thừa nhận **có** đến Văn phòng công chứng Đỗ Như Phương ký hợp đồng, tại biên bản hòa giải thừa nhận do trên đất có nhà và tài sản của ông Th nên không giao đất cho nguyên đơn được và đồng ý trả lại số tiền 320.000.000đồng cho nguyên đơn để lấy lại đất, ngoài ra tại biên bản lấy lời khai ông Nguyễn Văn Th khi biết được sự việc H1 chuyển nhượng đất thì có hỏi H1 **và** trả lời do thiếu nợ bà H nên chuyển nhượng đất để trừ nợ điều đó chứng tỏ việc ông H1 chuyển nhượng đất cho bà H là đúng sự thật, **còn ông H1 cho rằng chuyển nhượng đất để trừ nợ vay là chưa đủ cơ sở xem xét**.

Từ những nhận định và phân tích trên cho thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên ký kết là đúng về hình thức và trình tự thủ tục, nhưng **không thể công nhận hợp đồng chuyển nhượng mà phải tuyên bố vô hiệu do khi giao kết các bên đều có lỗi** dẫn đến không thể giao đất được như đã được phân tích tại mục [3.1]; [3.2] **và lẽ ra phải xét lỗi của các bên, xác định mức độ thiệt hại để bồi thường**. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đồng ý cho bị đơn trả lại số tiền 320.000.000đồng và bị đơn tại biên bản hòa giải cũng đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền này, vì vậy nghĩ nên buộc bị đơn ông Nguyễn Văn H1 trả lại số tiền 320.000.000đồng cho nguyên đơn bà Lê Thị Tuyết H là phù hợp.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản tố tụng: Theo yêu cầu của đương sự, Tòa án đã thành lập Hội đồng để đo đạc, định giá tài sản tranh chấp với tổng chi phí 5.500.000đồng. Xét hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu và là lỗi hỗn hợp nên nguyên đơn và bị đơn cùng chịu số tiền này theo Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, nguyên đơn đã tạm nộp trước nên bị đơn phải có trách nhiệm nộp trả lại cho nguyên đơn.

[5] Về án phí sơ thẩm dân sự: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí không giá ngạch theo quy định. Bị đơn phải chịu án phí trên giá trị tài sản có trách nhiệm trả cho nguyên đơn.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

Điều 6, 21, 26, 35, 39, 91, 147, 157, 165, 227, 228, 262, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 164, 166, 122, 127 Bộ luật dân sự 2015;

Điều 166, 170, 202, 203 Luật đất đai 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Tuyết H với ông Nguyễn Văn H, được công chứng số 2350, quyền số

02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/9/2020 tại Văn phòng công chứng Đỗ Như Phương, là bị vô hiệu.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thốt Nốt xác nhận xóa chỉnh lý nội dung: “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Tuyết H, sinh năm 1989, CMND số: 362302440. Địa chỉ thường trú: khu vực Long Thạnh 1, phường Thốt Nốt, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ, theo hồ sơ số: 002697.CN.244, ngày 19/4/2021 và bà Lê Thị Tuyết H, thay đổi CMND từ CMND thành CCCD số 092189010065, theo hồ sơ số 000590, ngày 09/12/2021” trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: CH02940 do Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp ngày 15/8/2014. Để giao quyền sử dụng đất lại cho ông Nguyễn Văn H1.

Ông Nguyễn Văn H1 có trách nhiệm hoàn trả cho bà Lê Thị Tuyết H số tiền 320.000.000đồng (*ba trăm hai mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chậm trả cho nguyên đơn số tiền trên thì bị đơn còn phải chịu lãi suất theo quy định pháp luật tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: nguyên đơn và bị đơn mỗi người phải nộp 2.750.000 đồng, nguyên đơn đã tạm nộp trước nên bị đơn có trách nhiệm nộp trả lại cho nguyên đơn số tiền 2.750.000 đồng.

- Về án phí sơ thẩm dân sự:

Nguyên đơn bà Lê Thị Tuyết H phải nộp 300.000đồng án phí nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà H đã nộp 300.000đồng theo phiếu thu số 0004148, ngày 14/01/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt (*công nhận nguyên đơn đã nộp xong*).

Bị đơn ông Nguyễn Văn H1 phải nộp 16.000.000 đồng (*mười sáu triệu đồng*) tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kháng cáo kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

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, 7a, 7b và Điều 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;
- Tòa án nhân dân Tp.Cần Thơ;
- VKSND quận Thốt Nốt;
- Cơ quan THA quận Thốt Nốt;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Việt Thắng

