

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NĂM CĂN
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 13/2021/DS-ST
Ngày 18-03-2021
V/v tranh chấp “hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, tiền đặt cọc”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NĂM CĂN, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Diệu Hiền.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Đinh Tuấn Hải.

- Bà Nguyễn Hồng Nhiếp.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Thái Văn Gây là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Hồng Yến – Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 02 và từ ngày 16 đến ngày 18 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Năm Căn, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 16/2020/TLST-DS ngày 10 tháng 02 năm 2020 về tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất, tiền đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 41A/2020/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Cẩm V, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ : Số 243/35, đường 30/4, phường H, Quận N, Thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: Ông Nguyễn Trung T, sinh năm 1952 và bà Trương Thị Xuân P (vợ ông T), sinh năm 1960 (ông T và bà P có yêu cầu phản tố, có mặt);

Hộ khẩu thường trú: Số 100 Nguyễn C, khu vực 3, phường A, Quận N, Thành phố Cần Thơ;

Nơi cư trú hiện nay: Số 218/24B đường T, phường A, Quận N, Thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Hùng Đ, sinh năm 1954 (Giấy ủy quyền được chứng thực ngày 19/02/2020, có mặt).

Địa chỉ: 300/9, C, phường B, Quận B, Thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Đặng Đông P, sinh năm 1960 và bà Trần Thu H, sinh năm 1969 (vợ ông P).

Cùng cư trú: Khóm 3, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau.

Ông P, bà H có đơn yêu cầu độc lập (bà H có mặt, ông P vắng và có văn bản ủy quyền cho bà H chứng thực ngày 25/02/2020).

- Ông Nguyễn Xuân Tr, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 243/35, đường 30/4, phường H, Quận N, Thành phố Cần Thơ;

Nơi công tác: Chi cục Hải quan cửa khẩu V, phụ trách đội nghiệp vụ T; Địa chỉ: Ấp V, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm V trình bày:*

Vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp tiền đặt cọc giữa bà với vợ chồng bà P, ông T và vợ chồng bà H, ông P bị Tòa án nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh hủy án, giao về Tòa án huyện xét xử lại.

Tại Đơn yêu cầu bổ sung đề ngày 04/3/2020 và quá trình giải quyết vụ án, bà V trình bày:

Bà V yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất tạm thời đã ký kết ngày 22/10/2011 và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã ký kết ngày 05/11/2011 giữa bà V với vợ chồng bà P. Do vợ chồng bà P vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền và tự ý đến Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Năm Căn sang tên không thông qua bà V (vi phạm 02 hợp đồng).

Trường hợp tiếp tục thực hiện hợp đồng thì yêu cầu bà P và ông T phải thanh toán:

- Số tiền còn lại theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 435.000.000 đồng và lãi suất đối với số tiền chưa trả.

- Yêu cầu bà P và ông T liên đới thanh toán phần tiền lãi đối với số tiền 300.000.000 đồng mà bà V đã nhận của ông Đặng Đông P và đã nộp cho cơ quan thi hành án dân sự huyện Năm Căn cùng ngày 29/11/2016 (thể hiện ở giấy chuyển nhượng đất ngày 29/11/2016 do ông P soạn thảo).

- Tiền cây rừng tính theo biên bản định giá tài sản ngày 26/02/2019, tổng cộng bằng 95.300.000 đồng, số cây rừng phát sinh thêm là 38 cây theo biên bản thẩm định ngày 03/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn, bà V đồng ý tính với giá 30.000 đồng/cây.

- Yêu cầu thanh toán tiền sửa cống xô vuông là 5.000.000 đồng.

- Yêu cầu thanh toán giá trị căn nhà tạm là 5.105.100 đồng (hiện tại căn nhà này không còn).

- Yêu cầu thanh toán thành quả trên đất do bà P chiếm giữ đất từ 08/5/2017

đến nay, mỗi tháng là 5.000.000 đồng.

- Yêu cầu thanh toán khoản tiền đi lại của bà V 50.000.000 đồng.

Ngoài ra, bà V còn yêu cầu thanh toán chi phí cải tạo vuông (tiền xăng mức) là 20.000.000 đồng, tiền con giống 32.175.000 đồng.

Bà V không có ý kiến đối với căn nhà tạm (chòi vuông) theo biên bản thẩm định ngày 03/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn.

- Tại biên bản hòa giải ngày 26 tháng 5 năm 2020, bà V yêu cầu Tòa án tính tiền trượt giá đối với phần đất tranh chấp.

Lý do yêu cầu: Bà V có phần đất nuôi trồng thủy sản (NTTS) diện tích 40.944m² tọa lạc tại ấp C (nay là Khóm 9), thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau thửa số 48 tờ bản đồ số 41 được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Năm Căn cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 29/11/2010.

Ngày 22/10/2011 bà V, ông Tr với vợ chồng bà P ký hợp đồng mua bán đất tạm thời, giá chuyển nhượng 900.000.000 đồng, thanh toán chia hai đợt: Đợt 1 thanh toán 300.000.000 đồng vào ngày 01 đến ngày 05 tháng 11 năm 2011 khi công chứng, chứng thực xong hợp đồng; 600.000.000 đồng thanh toán dứt điểm trong vòng 30 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng công chứng, chứng thực.

Ngày 05/11/2011, bà V với vợ chồng bà P đến Văn phòng Công chứng số 01 tỉnh Cà Mau ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Để giảm chi phí nộp thuế nên chỉ ghi giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng; sau khi ký hợp đồng công chứng vợ chồng bà P thanh toán tiền đợt 1 là 300.000.000 đồng. Sau đó có thanh toán thêm nhưng không nhớ ngày tháng, tổng cộng đã thanh toán được 465.000.000 đồng. Đến nay vợ chồng bà P đã quản lý đất nhưng vẫn chưa thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng.

** Bà Trương Thị Xuân P và ông Nguyễn Trung T thống nhất trình bày:*

Vợ chồng bà P và ông T vẫn bảo lưu các yêu cầu trước đây, vợ chồng ông, bà không đồng ý với yêu cầu của bà V bởi lẽ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là hợp pháp, cụ thể:

Ngày 05/11/2011 vợ chồng bà P có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng phần đất NTTS của bà Nguyễn Thị Cẩm V, phần đất bà V được cấp giấy chứng nhận QSD đất số BD 444874, số vào sổ CH00316, thuộc thửa số 48, tờ bản đồ số 41, diện tích 40.944m² phần đất tọa lạc tại Khóm 9 (trước đây là ấp C), thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau. Giá chuyển nhượng thỏa thuận ban đầu là 900.000.000 đồng, nhưng sau đó bà V bớt 100.000.000 đồng nên còn lại là 800.000.000 đồng; thực tế giấy tờ chỉ ghi là 500.000.000 đồng; Hợp đồng được Phòng công chứng số 1 tỉnh Cà Mau ký chứng thực ngày 05/11/2011. Sau khi ký hợp đồng công chứng giao tiền cho bà V 250.000.000 đồng, đến ngày 24/12/2011 giao thêm 200.000.000 đồng và một bộ nữ trang trị giá 50.000.000 đồng, sau khi giao đất sẽ giao phần tiền còn lại. Bà V có ứng tiền thêm tính đến nay là 665.000.000 đồng.

Bà V có dẫn bà P về giao đất, tuy nhiên bị bà H1 phản đối, chống cự quyết liệt không chịu giao đất, vì đất này trước đó bà V và bà H1 có tranh chấp về quyền

sử dụng, đến ngày 31/12/2016 thì Chi cục thi hành án dân sự cưỡng chế buộc bà H1 giao đất cho bà V, bà V giao đất cho ông P. Đến ngày 08/5/2017 thì bà P xuống lấy lại phần đất và canh tác cho đến nay (tH1 người trông coi, quản lý). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà P đang quản lý.

Do bà V không giao đất đúng cam kết nên vợ chồng bà P không thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay bà V yêu cầu hủy hợp đồng, vợ chồng bà P không đồng ý; yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã ký kết vì hợp đồng ký kết là đúng theo quy định pháp luật, tiền đã giao ½. Bà P đồng ý trả cho bà V số tiền còn thiếu theo hợp đồng đã ký là 135.000.000 đồng và không đồng ý trả lãi đối với số tiền chậm thực hiện của hợp đồng. Tiền đầu tư trên đất nếu có chứng từ hợp pháp thì đồng ý hoàn lại, đối với cây trên đất tính theo lượng cây hiện có thực tế và đồng ý trả giá trị cây rừng cho bà V. Vợ chồng bà P không đồng ý các yêu cầu khác của bà V.

** Vợ chồng ông Đặng Đông P, bà Trần Thu H trình bày:*

Ngày 22/9/2014 vợ chồng ông P có ký hợp đồng đặt cọc với bà V để nhận sang phần đất NTTS tọa lạc tại ấp C (nay là khóm 9), thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau, phần đất có diện tích 40.944m² của bà V, khi lập hợp đồng có xác nhận của UBND thị trấn Năm Căn, đã giao tiền cọc 200.000.000 đồng. Đến ngày 29/11/2016 đôi bên lập giấy chuyển nhượng QSD đất, bà V chuyển nhượng cho vợ chồng ông P với giá chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng và vợ chồng ông P đã đưa thêm 300.000.000 đồng. Đối với số tiền 200.000.000 đồng nhận năm 2014 do không có đất giao nên tính lãi 50.000.000 đồng, tổng cộng là 550.000.000 đồng. Ngày 15/3/2017 bà V nhận thêm 50.000.000 đồng và có ghi biên nhận là tổng cộng nhận tiền cọc là 650.000.000 đồng (trong đó có tiền lãi 50.000.000 đồng), khi thủ tục xong ông P sẽ trả đủ tiền.

Ông, bà không biết bà V đã chuyển nhượng phần đất cho vợ chồng bà P, đến thời điểm bà V nhận đất và nộp tiền cho Chi cục thi hành án dân sự huyện Năm Căn thì mới biết là phần đất bà V sang cho vợ chồng bà P, bà V có nói sang cho bà P nhưng bà P không giao trả đủ tiền nên không sang bán nữa và giữa bà V với bà P đã thỏa thuận xong nên vợ chồng ông P mới giao thêm tiền.

Nay yêu cầu bà V phải trả tiền cọc là 650.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi suất từ ngày 15/3/2017 đến nay trong thời gian sớm nhất. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và hợp đồng đặt cọc.

- Tại đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 01/7/2020 của vợ chồng ông P, bà H trình bày: Yêu cầu bà V phải bồi thường gấp đôi tiền đặt cọc, tiền gốc là 600.000.000 đồng, bà V phải trả bằng 1.200.000.000 đồng. Vợ chồng ông P, bà H không yêu cầu bồi thường về lãi suất.

- Tại đơn thay đổi (yêu cầu) khởi kiện đề ngày 08/3/2021 của vợ chồng ông P, bà H trình bày: Yêu cầu bà V phải trả lại số tiền vốn là 600.000.000 đồng với lãi phạt cọc theo quy định của pháp luật.

** Tại bản tự khai ngày 01/6/2018 và biên bản lấy lời khai ngày 01/6/2018 ông Nguyễn Xuân Tr trình bày:*

Ông Tr có cùng với bà V ký hợp đồng mua bán đất tạm thời vào ngày 22/10/2011, nội dung chuyển nhượng phần đất bà V đứng tên cho bà P và ông T, giá trị hợp đồng 900.000.000 đồng, phần đất tại Khóm 9, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau. Sau khi ký hợp đồng mua bán đất tạm thời cùng ngày bà P giao tiền cọc cho bà V 300.000.000 đồng, số tiền này bà V nhận và chi xài riêng ông không biết. Trường hợp yêu cầu hủy hợp đồng của bà V được chấp nhận, thì bà V phải hoàn trả tiền đã nhận cho vợ chồng bà P, ông Tr không đồng ý liên đới trách nhiệm với bà V; Nếu tiếp tục thực hiện hợp đồng, bà P trả tiền thêm cho bà V thì ông Tr không yêu cầu về số tiền này.

Việc bà V nhận tiền cọc của vợ chồng ông P để sang đất ông Tr không biết và cũng không sử dụng tiền, không có ý kiến đối với yêu cầu của vợ chồng ông P.

Tại phiên tòa:

- Bà V trình bày: Bà V yêu cầu hủy hợp đồng, bởi lẽ: Vợ chồng bà P vi phạm hợp đồng về nghĩa vụ thanh toán tiền đã được ghi nhận trong Điều 3 của hợp đồng, do đó bà V có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Bà P chưa thanh toán đủ tiền mà tự ý làm giấy sang tên là có sự lừa dối, đất chưa sang tên mà vào chiếm canh tác là sai, vi phạm pháp luật. Từ lý do trên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà V với vợ chồng bà P, bà V đồng ý trả lại cho bà P số tiền đã nhận 465.000.000 đồng.

Trường hợp tiếp tục thực hiện hợp đồng thì yêu cầu vợ chồng bà P phải trả lãi đối với số tiền còn lại theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là 435.000.000 đồng và tính lãi kể từ ngày 08/5/2017 đến nay; yêu cầu tính tiền trượt giá đối với phần đất tranh chấp, yêu cầu bà P và ông T liên đới thanh toán phần tiền lãi đối với số tiền 300.000.000 đồng mà bà V đã nhận của ông Đặng Đông P vì trong hợp đồng do ông P soạn thảo có tên của bà P, trả khoản tiền đi lại của bà V 50.000.000 đồng, trả tiền cây rừng theo biên bản định giá tài sản ngày 26/02/2019 của cấp phúc thẩm và biên bản thẩm định ngày 03/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn và 38 cây (rừng) phát sinh thêm thì bà V đồng ý tính với giá 30.000 đồng/01 cây; yêu cầu thanh toán tiền sửa cống xổ vuông là 5.000.000 đồng; giá trị căn nhà tạm (chòi) với giá 5.105.100 đồng; tiền quản lý khai thác phần đất mỗi tháng 5.000.000 đồng tính từ ngày 08/5/2017 đến nay, chi phí cải tạo vuông (tiền xáng mức) 15.000.000 đồng, tiền con giống 26.175.000 đồng. Đối với chi phí thẩm định ngày 11/8/2017 là 1.150.000 đồng, chi phí định giá là 1.550.000 đồng, bà V và bà P đã nộp xong nên không yêu cầu Tòa án xem xét, bà V tự chịu chi phí định giá ngày 26/02/2019 với số tiền 1.800.000 đồng.

Đối với hợp đồng đặt cọc giữa bà V với vợ chồng ông P, bà V không có lỗi, trường hợp hủy hợp đồng thì bà V đồng ý hoàn lại 600 triệu đồng đã nhận và trả lãi của 300 triệu đồng nhận đầu tiên theo lãi suất quy định Nhà nước kể từ ngày nhận tiền cho đến thời điểm xét xử, còn 300.000.000 đồng nhận sau thì yêu cầu vợ chồng bà P, ông T cùng có trách nhiệm trả lãi vì trong hợp đồng chuyển nhượng đất có ghi tên bà P. Vợ chồng bà H, ông P yêu cầu lãi phạt cọc thì bà V không chấp nhận.

- *Người đại diện hợp pháp của bị đơn, ông Đ trình bày:* Không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà V, đồng ý thanh toán phần tiền còn lại của hợp đồng theo thỏa thuận là 800.000.000 đồng trừ 665.000.000 đồng còn bao nhiêu trả bấy nhiêu. Vợ chồng bà P, ông T đồng ý thanh toán cho bà V tiền thả tôm, cua giống là 26.175.000 đồng; tiền cải tạo đất (xáng mức) 15.000.000 đồng, tiền căn nhà tạm (chòi) 5.105.100 đồng, tiền sửa cống xô vuông 5.000.000 đồng, tiền cây rừng trên phần đất theo giá trị định giá của cấp phúc thẩm ngày 26/02/2019. Không chấp nhận yêu cầu trả tiền quản lý khai thác phần đất mỗi tháng 5.000.000 đồng từ ngày 08/5/2017 đến nay vì hợp đồng chuyển nhượng đất là hợp pháp; về khoản tiền lãi của 300.000.000 đồng trả cho ông P và bà H, vợ chồng bà P không đồng ý thanh toán vì bà P không biết ông P, bà H là ai và không tham gia vào giao dịch chuyển nhượng đất của bà V với ông P và bà H. Không đồng ý khoản tiền đi lại của bà V 50.000.000 đồng. Hiện nay bà P và ông T đang quản lý phần đất và giấy chứng nhận QSD đất của bà V, không có cầm cố, thế chấp cho ai.

- *Bà P và ông T thống nhất trình bày:* Đồng ý với lời trình bày của ông Đ, vợ chồng bà P và ông T rút lại các yêu cầu về tính lãi suất đối với số tiền mà ông, bà đã thanh toán cho bà V để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, yêu cầu bà V trả số tiền gấp 10 lần số tiền đã nhận, bồi thường giá trị chênh lệch QSD và yêu cầu xử lý hình sự đối với hành vi cùng một quyền sử dụng đất mà bà V đã bán cho nhiều người. Bà P và ông T không đồng ý yêu cầu tính trượt giá phần đất của bà V. Bà P và ông T tự nguyện chịu chi phí thẩm định ngày 03/7/2020 với số tiền 1.300.000 đồng, vợ chồng bà P đã nộp xong.

- *Bà H trình bày:* Số tiền đưa bà V là tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng QSD đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà V. Yêu cầu bà V hoàn trả 600.000.000 đồng tiền cọc; không yêu cầu bồi thường cọc mà yêu cầu trả lãi trên số cọc kể từ ngày các bên giao nhận tiền cuối cùng đến nay, mức lãi suất do Nhà nước quy định.

- Ông Đặng Đông P và ông Nguyễn Xuân Tr vắng mặt.

- *Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:*

Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên không có kiến nghị.

Về nội dung vụ án: Không chấp nhận yêu cầu của bà V về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với vợ chồng bà P. Buộc bà V tiếp tục thực hiện hợp đồng; bà V đã nhận của vợ chồng bà P số tiền 515.000.000 đồng nên buộc vợ chồng bà P tiếp tục thanh toán hợp đồng (900.000.000 đồng – 515.000.000 đồng) bằng 385.000.000 đồng. Việc chậm thực hiện hợp đồng trước năm 2016 là khách quan, từ năm 2016 đến nay là do lỗi của bà V nên không chấp nhận yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền chậm thanh toán của vợ chồng bà P. Chấp nhận yêu cầu về các khoản tiền cải tạo đất, tiền thả con giống, tiền cống xô vuông, tiền căn nhà tạm (chòi) và tiền cây rừng trên đất; không chấp nhận yêu cầu về chi phí đi lại

50.000.000 đồng, yêu cầu vợ chồng bà P cùng có trách nhiệm trả lãi khoản tiền 300.000.000 đồng mà bà V đã nhận từ ông P; không chấp nhận yêu cầu tính trượt giá đối với phần đất. Không xem xét yêu cầu của bà V về khoản tiền chiếm giữ đất của vợ chồng bà P. Chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng bà P. Chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông P, bà H. Bà V có trách nhiệm thanh toán 600.000.000 đồng cho vợ chồng ông P, bà H và lãi suất theo quy định của pháp luật kể từ ngày 15/3/2017.

Đình chỉ một phần yêu cầu của vợ chồng bà P và ông T về khoản lãi suất đối với số tiền mà ông, bà đã giao cho bà V để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất và yêu cầu xử lý hình sự đối với bà V.

Về chi phí tố tụng, bà V và bà P mỗi người chịu $\frac{1}{2}$.

Về án phí: Do yêu cầu hủy hợp đồng của bà V không được chấp nhận nên bà V phải chịu 300.000 đồng, bà V phải chịu án phí đối với một phần yêu cầu của bà không được chấp nhận và án phí đối với yêu cầu độc lập của vợ chồng ông P, bà H được chấp nhận; Vợ chồng bà P và ông T phải thanh toán giá trị hợp đồng còn lại và các khoản tiền khác theo yêu cầu của bà V được chấp nhận do đó vợ chồng bà P phải chịu án phí với số tiền 25.308.000 đồng, tuy nhiên ông T là người cao tuổi nên được xem xét miễn án phí, bà P phải nộp $\frac{1}{2}$ số tiền 12.654.000 đồng; bà H và ông P không phải chịu án phí và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã dự nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Ông Nguyễn Xuân Tr đã được Tòa án triệu tập hợp lệ xét xử vụ án mà ông Tr vắng mặt (05 lần) không lý do; Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt ông Nguyễn Xuân Tr.

[1.1]. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Bà Nguyễn Thị Cẩm V khởi kiện vợ chồng bà Trương Thị Xuân P, ông Nguyễn Trung T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết, trường hợp tiếp tục thực hiện hợp đồng thì yêu cầu vợ chồng bà P, ông T thanh toán giá trị hợp đồng còn lại và một số khoản tiền khác liên quan đến việc giao nhận đất; Vợ chồng bà P không đồng ý hủy hợp đồng; Vợ chồng ông Đặng Đông P, bà Trần Thu H khởi kiện bà V yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bà V trả lại tiền cọc và lãi suất trên số tiền cọc. Xét thấy, tranh chấp giữa các đương sự xuất phát từ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên quan hệ pháp luật là: *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tiền đặt cọc*.

[1.2]. *Áp dụng pháp luật*: Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà V, ông Tr với vợ chồng bà P, ông T ký kết vào ngày 22 tháng 10 năm 2011 và ngày 05 tháng 11 năm 2011, xảy ra tranh chấp đầu năm 2017 nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005, Luật đất đai năm 2003 để giải quyết.

Bà V với vợ chồng ông P, bà H ký Tờ cam kết và nhận tiền đặt cọc ngày 22/9/2014, giấy chuyển nhượng đất ngày 29/11/2016, biên nhận ngày 15/3/2017

nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005, Bộ luật dân sự 2015, Luật đất đai 2013 để giải quyết.

[2]. Về nội dung vụ án:

Bà V có phần đất nuôi trồng thủy sản (NTTS) diện tích 40.944m² tọa lạc tại ấp C (nay là Khóm 9), thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau thửa số 48 tờ bản đồ số 41 được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Năm Căn cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 29/11/2010. Ngày 22/10/2011 bà V, ông Tr với vợ chồng bà P ký hợp đồng mua bán đất tạm thời, giá chuyển nhượng 900.000.000 đồng. Ngày 05/11/2011, bà V với vợ chồng bà P đến Văn phòng Công chứng số 01 tỉnh Cà Mau ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Để giảm chi phí nộp thuế nên chỉ ghi giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng. Cũng phần đất này ngày 22/9/2014 tại Ủy ban nhân dân thị trấn Năm Căn, bà V ký tờ cam kết và nhận tiền cọc của ông Đặng Đông P, hai bên thỏa thuận giá 1.200.000.000 đồng. Tổng cộng bà V đã nhận từ ông P 600.000.000 đồng, hai bên xác nhận đây là tiền cọc đảm bảo cho việc chuyển nhượng phần đất trên. Bà V thừa nhận không báo cho vợ chồng bà P, ông T biết việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông P. Từ đó xảy ra tranh chấp giữa các bên.

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Cẩm V

Bà V yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với vợ chồng bà P và ông T, cụ thể: Bà V yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất tạm thời đã ký kết ngày 22/10/2011 và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã ký kết ngày 05/11/2011 giữa bà V với vợ chồng bà P vì vợ chồng bà P vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền và tự ý đến Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Năm Căn sang tên không thông qua bà V. Vợ chồng bà P, ông T không đồng ý hủy hợp đồng vì vợ chồng bà nhận chuyển nhượng đất là hợp pháp, lời trình bày này là có căn cứ bởi lẽ:

Thứ nhất: Về hình thức hợp đồng

Ngày 22/10/2011, bà Nguyễn Thị Cẩm V ký hợp đồng mua bán đất tạm thời với bà Trương Xuân P, ông Nguyễn Trung T phần đất diện tích 40.944m² thuộc thửa số 48 tờ bản đồ số 41 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 444874 do UBND huyện Năm Căn cấp ngày 29/11/2010, tọa lạc tại Khóm 9, thị trấn Năm Căn, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau. Đến ngày 05/11/2011, hai bên chính thức ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng số 1, tỉnh Cà Mau, giá thỏa thuận là 900.000.000 đồng nhưng tại hợp đồng công chứng ghi giá 500.000.000 đồng. Bà V giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P giữ. Hợp đồng đôi bên ký kết được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực theo quy định điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003, khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Như vậy hợp đồng đã thỏa mãn về hình thức.

Thứ hai: Xét về nội dung

- Trong hợp đồng mua bán đất tạm thời ngày 22/10/2011 và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 05/11/2011, các bên thỏa thuận tại Điều 3 như sau:

“2. Bên B có nghĩa vụ nộp hồ sơ chuyển QSD đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật”.

Theo thỏa thuận trên thì vợ chồng bà P phải thực hiện nghĩa vụ nộp hồ sơ chuyển QSD đất tại cơ quan có thẩm quyền để chuyển tên quyền sử dụng đất theo quy định. Quá trình giải quyết vụ án, bà P, ông T và bà V đều thống nhất trình bày là vợ chồng bà P có đến Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Năm Căn (Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Năm Căn) để chuyển tên quyền sử dụng nhưng bà V ngăn cản nên đến nay phần đất đang tranh chấp vẫn chưa được chuyển tên quyền sử dụng theo quy định tại Điều 692, 701 Bộ luật dân sự năm 2005. Như vậy việc chưa chuyển tên QSD đất nêu trên do có sự ngăn cản của bà V.

Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 05/11/2011, bà V với vợ chồng bà P, ông T chính thức ký kết tại Văn phòng công chứng số 1, tỉnh Cà Mau ghi giá 500.000.000 đồng, bà V xác định đã nhận 465.000.000 đồng. Như vậy phía bà P, ông T đã thanh toán được 2/3 giá trị của hợp đồng đã được các bên công chứng, chứng thực.

Về nguồn gốc phần đất: Phần đất do bà V được nhận thừa kế, sau đó phát sinh tranh chấp với bà H1 nhưng đã được giải quyết bằng bản án số 289/DS-PT ngày 16/10/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã có hiệu lực pháp luật. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà P, ông T thì bà V đã được Ủy ban nhân dân huyện Năm Căn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 444874 đối với phần đất nuôi trồng thủy sản tọa lạc tại Khóm 9, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau diện tích 40.944m² thuộc thửa số 48 tờ bản đồ số 41.

Ngoài ra do anh, em của bà V ủy quyền cho bà V được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng, do đó phần đất này không liên quan đến ông Nguyễn Xuân Tr.

Như vậy, nội dung và hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2011 giữa bà V với vợ chồng bà P là phù hợp với quy định pháp luật tại thời điểm giao kết, căn cứ khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003 do đó Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là hợp pháp, các bên phải thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 05/11/2011 và tiến hành các thủ tục chuyển tên quyền sử dụng.

- Xét giá trị của hợp đồng và số tiền giao nhận

Vợ chồng bà P cho rằng giá chuyển nhượng ban đầu là 900.000.000 đồng, nhưng sau đó bà V hứa bớt cho bà P 100.000.000 đồng nên còn 800.000.000 đồng, lời trình bày này của bà P không được bà V thừa nhận, bà P không có chứng cứ chứng minh, nên xác định giá trị hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà V với vợ chồng bà P là 900.000.000 đồng.

Hợp đồng mua bán đất tạm thời giá chuyển nhượng đôi bên thỏa thuận là 900.000.000 đồng, nhưng tại bản hợp đồng được công chứng ghi giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng. Bà V cho rằng vợ chồng bà P thanh toán được 465.000.000 đồng và yêu cầu phía bà P cung cấp biên nhận, chứng cứ, vợ chồng bà P xác nhận đã thanh toán 665.000.000 đồng căn cứ vào việc bà V không phản đối nội dung này tại bản án số: 60/2019/DS-PT ngày 15/3/2019 của Tòa án tỉnh Cà

Mau, lời trình bày này của vợ chồng bà P và ông T là không có căn cứ bởi lẽ bản án của Tòa án tỉnh Cà Mau đã bị Tòa án nhân dân cấp cao hủy án. Xét thấy, theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự “*Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc*”. Do vợ chồng bà P không chứng minh được số tiền đã giao cho bà V là 665.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử xác định số tiền giao nhận giữa các bên là 465.000.000 đồng.

- *Xét từng yêu cầu bổ sung của bà V*

Bà V yêu cầu vợ chồng bà P thanh toán các khoản tiền: Tiền cây rừng theo biên bản định giá tài sản ngày 26/02/2019 (bút lục 785) tổng cộng bằng 95.300.000 đồng và số cây rừng phát sinh thêm 38 cây (biên bản thẩm định ngày 03/7/2020), tính với giá 30.000 đồng/01 cây, tổng giá trị của cây rừng là 95.300.000 đồng + (38 cây x 30.000 đồng) = 96.440.000 đồng; tiền sửa cống xô vuông là 5.000.000 đồng; giá trị căn nhà tạm 5.105.100 đồng (hiện tại căn nhà này không còn); chi phí cải tạo vuông (tiền xáng mức) 15.000.000 đồng, tiền con giống 26.175.000 đồng. Tổng cộng bằng 147.720.000 đồng, tại phiên tòa vợ chồng bà P và ông T đồng ý thanh toán cho bà V số tiền này.

Bà V yêu cầu vợ chồng bà P, ông T thanh toán số tiền còn lại theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 435.000.000 đồng. Như đã phân tích ở trên, Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giá đôi bên thỏa thuận là 900.000.000 đồng, vợ chồng bà P và ông T đã thanh toán được 465.000.000 đồng, còn lại số tiền 435.000.000 đồng.

- Bà V yêu cầu vợ chồng bà P, ông T thanh toán tiền lãi trên số tiền còn lại theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 435.000.000 đồng từ ngày 08/5/2017 đến nay, yêu cầu này là không có căn cứ bởi lẽ việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do phía bà V, sau khi nhận được đất ngày 01/12/2016, bà V không giao cho vợ chồng bà P mà giữ lại sử dụng, đầu tư cải tạo, thả con giống...; Mặt khác khoản tiền còn lại này là do bà V không chuyển tên quyền sử dụng cho phía vợ chồng bà P nên vợ chồng bà P không thanh toán dứt điểm khoản tiền còn lại của hợp đồng. Ngoài ra, thời điểm bà V chuyển nhượng phần đất cho vợ chồng bà P là bà V được cấp QSD đất, nhưng trên thực tế phần đất bà H1 vẫn còn canh tác, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với vợ chồng bà P, phía bà V cũng chưa được bà H1 giao đất, do không có đất giao nên vợ chồng bà P không giao tiếp tiền, như vậy lỗi thuộc về bà V hoàn toàn nên bà V phải gánh chịu phần hậu quả do lỗi gây ra.

- Bà V yêu cầu bà P và ông T liên đới thanh toán phần tiền lãi đối với số tiền 300.000.000 đồng mà bà V nhận của ông Đặng Đông P và đã nộp cho Cơ quan thi hành án dân sự huyện Năm Căn cùng ngày 29/11/2016 (thể hiện ở giấy chuyển nhượng đất ngày 29/11/2016) do ông P soạn thảo. Yêu cầu này không có cơ sở bởi lẽ: Cũng phần đất mà bà V đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà P thì ngày 22/9/2014 tại Ủy ban nhân dân thị trấn Năm Căn, bà V ký Tờ cam kết và nhận tiền cọc của ông Đặng Đông P, hai bên thỏa thuận giá 1.200.000.000 đồng, hai bên xác

nhận đây là tiền cọc đảm bảo cho việc chuyển nhượng phần đất trên. Bà V thừa nhận không báo cho vợ chồng bà P, ông T biết việc chuyển nhượng đất cho ông P. Từ đó xảy ra tranh chấp giữa các bên. Tại phiên tòa, bà H xác định vào thời điểm giao kết hợp đồng với bà V thì không biết vợ chồng bà P và ông T là ai, vợ chồng bà P cũng cho rằng không quen biết với vợ chồng bà H và ông P và vợ chồng bà P không tham gia vào giao dịch hợp đồng giữa bà V với ông P nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của bà V.

- Đối với khoản tiền đi lại của bà V là 50.000.000 đồng, vợ chồng bà P không đồng ý thanh toán vì khi bà V nộp đơn khởi kiện thì vợ chồng bà P cũng tốn chi phí đi lại, do bà V không có hóa đơn, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của bà nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của bà V là có căn cứ.

- Đối với yêu cầu thanh toán thành quả trên đất do bà P chiếm giữ đất từ 08/5/2017 đến nay (ngày 18/3/2021) x 5.000.000 đồng/01 tháng bằng 231.666.667 đồng. Tòa án có nhiều thông báo cho bà V để nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu này nhưng bà V không thực hiện, tại phiên tòa ngày 19/02/2020, bà V cũng xác định không nộp tạm ứng án phí đối với yêu cầu thanh toán thành quả trên đất do bà P chiếm giữ đất nên căn cứ điểm d khoản 1 Điều 192 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết yêu cầu này của bà V là có cơ sở.

- Đối với yêu cầu Tòa án tính tiền trượt giá đối với phần đất tranh chấp, yêu cầu này của bà V trình bày tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải (bút lục 943), yêu cầu bổ sung này của bà V đã vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 5, khoản 4 Điều 70, khoản 2 Điều 71, khoản 2 Điều 210, Điều 243 Bộ luật tố tụng dân sự, không xem xét yêu cầu này của bà V, bà V có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

Như vậy tổng số tiền mà bà P và ông T phải thanh toán cho bà V khi tiếp tục thực hiện hợp đồng là (435.000.000 đồng + 147.720.000 đồng) 582.720.000 đồng.

[2.2]. *Xét yêu cầu phản tố của vợ chồng bà Trương Thị Xuân P, ông Nguyễn Trung T*

Vợ chồng bà P yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà V, vì hợp đồng ký kết giữa đôi bên có công chứng tại phòng công chứng số 1 tỉnh Cà Mau. Như đã phân tích trên, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa các đương sự đã tuân thủ điều kiện về hình thức và nội dung nên phát sinh hiệu lực pháp luật. Do đó yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của vợ chồng bà P, ông T được chấp nhận.

Đối với số tiền giao nhận giữa các bên, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đôi bên thỏa thuận giá là 900.000.000 đồng. Vợ chồng bà P cho rằng đã thanh toán được 665.000.000 đồng vì bà V không phản đối nội dung này tại bản án số: 60/2019/DS-PT ngày 15/3/2019 của Tòa án tỉnh Cà Mau, bà V xác định vợ chồng bà P chỉ thanh toán được 465.000.000 đồng, lời trình bày của vợ chồng bà P và ông T là không có căn cứ bởi lẽ bản án của Tòa án tỉnh Cà Mau đã bị Tòa án nhân dân cấp cao hủy án và vợ chồng bà P không có chứng cứ để chứng minh số tiền đã trả

là 665.000.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử xác định số tiền giao nhận giữa các bên là 465.000.000 đồng.

Mặc dù tại đơn yêu cầu phản tố ngày 20/3/2017 và các phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm trước đây, bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà V, trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì buộc bà V phải trả lãi trên số tiền đã nhận, bồi thường giá trị chênh lệch QSD, yêu cầu bà V trả số tiền gấp 10 lần số tiền đã nhận và yêu cầu xử lý hình sự đối với hành vi cùng một phần đất mà bà V chuyển nhượng cho nhiều người. Nhưng tại phiên tòa hôm nay, bị đơn đã thay đổi và rút một phần yêu cầu phản tố là chỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, rút lại các yêu cầu khác. Xét thấy, việc thay đổi và rút một phần yêu cầu nói trên là hoàn toàn tự nguyện và không vượt quá phạm vi đơn yêu cầu phản tố ban đầu nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ các yêu cầu của vợ chồng bà P, ông T về việc yêu cầu tính lãi trên số tiền đã nhận, buộc phía bà V phải bồi thường giá trị chênh lệch QSD đất, yêu cầu bà V trả số tiền gấp 10 lần số tiền đã nhận và yêu cầu xử lý hình sự đối với hành vi của bà V.

[2.3]. Xét yêu cầu của ông Đặng Đông P, bà Trần Thu H

Mặc dù tại đơn yêu cầu ngày 25/02/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P và bà H yêu cầu giữ nguyên bản án phúc thẩm xét xử ngày 15/3/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau, yêu cầu bà V trả tiền vốn 600.000.000 đồng và lãi suất theo quy định Nhà nước, yêu cầu thực hiện đúng theo Giấy chuyển nhượng và Tờ cam kết đặt cọc mua đất. Tại đơn khởi kiện ngày 03/6/2020, ông P và bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký kết ngày 29/11/2016 và hủy hợp đồng đặt cọc (tờ cam kết và nhận tiền đặt cọc) ngày 22/9/2014 về việc chuyển nhượng QSD đất đối với phần đất NTTS diện tích 40.944m², yêu cầu bà V trả lại gấp đôi số tiền đặt cọc bằng 1.200.000.000 đồng. Nhưng tại phiên tòa hôm nay, ông P và bà H đã thay đổi một phần yêu cầu độc lập là chỉ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bà V trả tiền vốn 600.000.000 đồng và lãi suất theo quy định Nhà nước. Xét thấy, việc thay đổi một phần yêu cầu nói trên là hoàn toàn tự nguyện và không vượt quá phạm vi đơn yêu cầu độc lập ban đầu nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự xem xét.

Vợ chồng ông Đặng Đông P và bà Trần Thu H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký kết ngày 29/11/2016 và hủy hợp đồng đặt cọc (tờ cam kết và nhận tiền đặt cọc) ngày 22/9/2014 về việc chuyển nhượng QSD đất đối với phần đất NTTS diện tích 40.944m², giá chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng, hợp đồng lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực, vợ chồng ông P và bà H yêu cầu bà V trả lại số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng và tính lãi suất trên số tiền cọc kể từ ngày nhận tiền cuối cùng (biên nhận ngày 13/5/2017) đến nay theo quy định của pháp luật. Bà Nguyễn Thị Cẩm V đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với vợ chồng ông P, bà H, đồng ý trả lại số tiền đã nhận và trả lãi theo quy định của pháp luật, việc các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận với nhau

là hoàn toàn tự nguyện nên được Hội đồng xét xử ghi nhận. Buộc bà V hoàn trả số tiền đã nhận cho vợ chồng bà H là 600.000.000 đồng.

Về lãi suất: Tại phiên tòa, bà H yêu cầu bà V trả lãi suất đối với số tiền đã nhận theo quy định Nhà nước kể từ thời điểm nhận tiền đến nay, yêu cầu của bà H được phía bà V đồng ý toàn bộ. Xét thấy, trong hợp đồng đôi bên ký kết ngày 29/11/2016 thể hiện: .. Cả hai lần nhận tiền cọc với số tiền là 550.000.000 đồng.....“*Đến ngày 01/12/2016 không bàn giao được phần đất thì phải trả lãi 15%/tháng*” ... , nghĩa là các đương sự cũng có dự tính trước nếu không giao đất thì phải chịu lãi, trên thực tế đối với khoản tiền bà V nhận từ phía ông P ngày 29/11/2016 bà V cũng có ghi tay là tôi có vay của anh P số tiền là ...”. Như vậy, bản chất của quan hệ giao dịch giữa bà V với vợ chồng ông P là tiền vay chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, nhưng mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng là 15%/tháng là trái với quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự, tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận lãi theo quy định pháp luật và thời điểm tính lãi kể từ ngày 15/3/2017 (bút lục số 1018) đến nay, xét thấy việc thỏa thuận của đương sự phù hợp với quy định pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên được chấp nhận điều chỉnh lãi suất, lãi suất được tính 20%/năm (1,66%/tháng) cụ thể:

$600.000.000 \text{ đồng} \times 20\%/năm \text{ (1,66\%/tháng)} \times 04 \text{ năm } 03 \text{ ngày (từ ngày 15/3/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm)} = 481.000.000 \text{ đồng (tính tròn)}$.

Đối với số tiền 300.000.000 đồng nhận sau, bà V yêu cầu vợ chồng bà P và ông T cùng liên đới trả lãi nhưng bà V không có chứng cứ chứng minh việc bà P tham gia vào giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà V và vợ chồng ông P nên buộc bà V trả lãi suất toàn bộ trên số tiền 600.000.000 đồng là có cơ sở.

Tổng vốn, lãi bà V phải hoàn trả cho vợ chồng ông P, bà H là gốc 600.000.000 đồng + lãi 481.000.000 đồng bằng 1.081.000.000 đồng.

Do các đương sự không yêu cầu xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và hợp đồng đặt cọc nêu trên giữa bà V với vợ chồng ông P, bà H nên Hội đồng xét xử không xem xét về nội dung và hình thức của các hợp đồng này.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thanh toán tại thời điểm thi hành án.

[2.4]. Ý kiến của Kiểm sát viên về số tiền giao nhận giữa bà V và vợ chồng bà P, ông T là chưa phù hợp nên có sự điều chỉnh, các ý kiến còn lại là có căn cứ nên được chấp nhận.

[2.5]. Đối với việc Chi cục thi hành án dân sự huyện Năm Căn đã tổ chức cưỡng chế giao tài sản cho bà V ngày 17/10/2019. Chi phí cưỡng chế ông T, bà P phải chịu là 7.950.000 đồng, ông T và bà P chưa nộp và số tiền bà V phải nộp khi nhận tài sản là 37.425.600 đồng, bà V chưa nộp. Tòa án đã có công văn gửi Chi cục thi hành

án và Chi cục thi hành án đã có công văn số 74/CCTHADS ngày 01/3/2021 thể hiện khoản tiền 7.950.000 đồng, án bị hủy thì chi phí cưỡng chế phát sinh trong quá trình thi hành án thuộc diện ngân sách Nhà nước chi trả, do đó ông T và bà P không phải chịu; số tiền bà V phải nộp khi nhận tài sản là 37.425.600 đồng, do án bị hủy nên Chi cục thi hành án đã ra quyết định đình chỉ thi hành, bà V không phải chịu khoản tiền này; Ngoài ra, Chi cục thi hành án cũng không có yêu cầu khởi kiện để thu hồi các khoản tiền nêu trên nên Hội đồng xét xử không đưa Chi cục thi hành án dân sự huyện Năm Căn vào tham gia tố tụng là có cơ sở.

[2.6]. Đối với ông Nguyễn Trung Ân là người giao tiền giùm cho vợ chồng ông P, giao cho bà V, thấy rằng ông Ân chỉ là người chuyển tiền dùm không có quyền lợi gì nên không đưa vào tham gia tố tụng là có căn cứ.

[2.7]. Đối với ông Tr trước đây là chồng bà V, đã ly hôn ngày 13/5/2016 (bút lục số 294), bà V xác nhận ông Tr có cùng ký hợp đồng mua bán đất tạm thời với bà V nhưng không có sử dụng khoản tiền này. Ông Tr cũng xác nhận có ký hợp đồng mua bán đất tạm thời nhưng không sử dụng số tiền này. Thấy rằng, trong hợp đồng mua bán đất tạm thời ông Tr có ký tên, nhưng ký để xác nhận ông Tr không có tranh chấp và bà V được quyền chuyển nhượng, điều này được thể hiện tại bản hợp đồng công chứng ông Tr không tham gia ký kết. Mặt khác, vợ chồng bà P không đặt ra yêu cầu đối với ông Tr và bà V cũng đồng ý chịu trách nhiệm toàn bộ đối với số tiền thanh toán cho vợ chồng bà P. Như vậy, không buộc ông Tr cùng có trách nhiệm liên đới với bà V trong việc thực hiện nghĩa vụ cho vợ chồng bà P là phù hợp với pháp luật.

[2.8]. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí thẩm định ngày 11/8/2017 là 1.150.000 đồng, chi phí định giá là 1.550.000 đồng, bà V và bà P đã nộp xong nên không xem xét.

- Chi phí định giá ngày 26/02/2019 với số tiền 1.800.000 đồng, bà V tự nguyện chịu, bà V đã nộp xong.

- Chi phí thẩm định ngày 03/7/2020 với số tiền 1.300.000 đồng, vợ chồng bà P và ông T tự nguyện nộp, đã nộp xong.

[2.9]. Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

+ Bà V phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng do yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của bà V không được chấp nhận và 300.000 đồng đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của vợ chồng ông P, bà H được chấp nhận.

Bà V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu độc lập của vợ chồng ông P và bà H được chấp nhận, chịu án phí đối với các yêu cầu khởi kiện của bà không được chấp nhận như: Yêu cầu thanh toán tiền lãi trên số tiền chưa thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (435.000.000 đồng, lãi

suất 20%/năm bằng 335.931.167 đồng), yêu cầu bà P và ông T liên đới thanh toán phần tiền lãi đối với số tiền 300.000.000 đồng mà bà V nhận của ông P (tiền lãi 240.500.000 đồng), yêu cầu thanh toán khoản tiền đi lại của bà V là 50.000.000 đồng. Bà V được xem xét tiền tạm ứng án phí đã dự nộp.

+ Vợ chồng bà P, ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với một phần yêu cầu của bà V được chấp nhận. Ông T và bà P đều là người cao tuổi, tuy nhiên bà P không có yêu cầu miễn án phí dân sự sơ thẩm, ông T có yêu cầu miễn tiền án phí nên Hội đồng xét xử chỉ miễn án phí đối với phần ông T. Bà P và ông T không phải chịu án phí đối với yêu cầu bị đình chỉ. Vợ chồng bà P và ông T được xem xét tiền tạm ứng án phí đã dự nộp.

+ Vợ chồng ông P, bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Đối với số tiền tạm ứng án phí 7.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0015729 ngày 28/12/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Năm Căn, ông P và bà H đã nhận lại xong nên không xem xét.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 228, Điều 147, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 136 Luật đất đai năm 2003; Điều 188, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điểm đ Điều 12, các khoản 3, 4, 6, 8 và 9 Điều 26, khoản 4 Điều 27, của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Cẩm V, buộc vợ chồng bà Trương Thị Xuân P, ông Nguyễn Trung T thanh toán khoản tiền còn lại theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 435.000.000 đồng, tiền cây rừng, tiền đầu tư, cải tạo phần đất, tiền giá trị căn nhà tạm, tiền sửa công xỏ vuông là 147.720.000 đồng, tổng cộng bằng 582.720.000 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Cẩm V về việc yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất tạm thời ký ngày 22 tháng 10 năm 2011 giữa bà Nguyễn Thị Cẩm V, ông Nguyễn Xuân Tr với vợ chồng bà Trương Thị Xuân P, ông Nguyễn Trung T và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05 tháng 11 năm 2011 giữa bà Nguyễn Thị Cẩm V với vợ chồng bà Trương Thị Xuân P, ông Nguyễn Trung T, yêu cầu thanh toán tiền lãi trên số tiền còn lại là 435.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bà P và ông T liên đới thanh toán phần tiền lãi đối với số tiền 300.000.000 đồng mà bà V nhận của ông Đặng Đông P và đã nộp cho Cơ quan thi hành án dân sự huyện

Năm Căn cùng ngày 29/11/2016, yêu cầu thanh toán khoản tiền đi lại của bà V là 50.000.000 đồng.

Không xem xét yêu cầu của bà V về việc buộc vợ chồng bà P, ông T thanh toán thành quả trên đất do bà P chiếm giữ đất từ 08/5/2017 đến nay (ngày 18/3/2021), mỗi tháng 5.000.000 đồng bằng 231.666.667 đồng và yêu cầu tính tiền trượt giá đối với phần đất tranh chấp.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của vợ chồng bà Trương Thị Xuân P và ông Nguyễn Trung T về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà V.

Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của vợ chồng bà P và ông T về việc yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền mà ông, bà đã thanh toán cho bà V để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, yêu cầu bà V trả tiền gấp 10 lần số tiền mà bà V đã nhận, yêu cầu bồi thường giá trị chênh lệch QSD và yêu cầu xử lý hình sự đối với hành vi cùng một quyền sử dụng đất mà bà V đã bán cho nhiều người.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Đặng Đông P, bà Trần Thu H. Buộc bà Nguyễn Thị Cẩm V có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng bà H, ông P tổng số tiền là 1.081.000.000 đồng, trong đó tiền vốn 600.000.000 đồng, tiền lãi là 481.000.000 đồng (tính tròn).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thanh toán tại thời điểm thi hành án.

- Về chi phí tố tụng:

+ Chi phí thẩm định ngày 11/8/2017 là 1.150.000 đồng, chi phí định giá là 1.550.00 đồng, bà V và bà P đã nộp xong nên không xem xét.

+ Chi phí định giá tài sản ngày 26/02/2019 với số tiền 1.800.000 đồng, bà V tự nguyện nộp, bà V đã nộp xong.

+ Chi phí thẩm định ngày 03/7/2020 với số tiền 1.300.000 đồng, vợ chồng bà P và ông T tự nguyện nộp, đã nộp xong.

- Về án phí:

+ Bà V phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng do yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của bà V không được chấp nhận và 300.000 đồng đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của vợ chồng ông P và bà H được chấp nhận.

Bà V phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 29.057.000 đồng. Ngày 14/3/2017 bà V đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015322 được đối trừ, bà V phải nộp tiếp 29.357.000 đồng.

+ Vợ chồng bà Trương Thị Xuân P và ông Nguyễn Trung T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 27.309.000 đồng, ông T là người cao tuổi và có yêu

cầu miễn án phí dân sự sơ thẩm nên được miễn án phí, phần bà P phải nộp là 13.654.500 đồng. Ngày 20/4/2017, vợ chồng bà P, ông T đã nộp tạm ứng án phí 3.375.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0015403 được đối trừ, bà P phải nộp tiếp 10.279.500 đồng.

+ Vợ chồng bà Trần Thu H, ông Đặng Đông P không phải chịu án phí. Bà H và ông P được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007290 ngày 13 tháng 7 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Năm Căn.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, vắng mặt tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện N;
- Chi cục THADS huyện N;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phan Diệu Hiền