

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỚI LAI,
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 75/2021/DS-ST

Ngày 24-5-2021

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI LAI, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Mẫn.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lê Hoàng Long.

2. Ông Phan Tấn Lạc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tường – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Phạm Hoài Hận – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 đến 24 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 259/2019/TLST-DS ngày 09/12/2019 về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 200^A/2021/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Ngh, sinh năm 1960 (Vắng mặt).

Địa chỉ: đường N, phường A, quận N, thành phố C.

Đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Sỹ K, sinh năm 1952 (Có mặt).

Địa chỉ: đường T, phường A, quận N, thành phố C (Theo văn bản ủy quyền ngày 09/12/2020).

Bị đơn: Ông S, sinh năm 1979 (Vắng mặt) và bà Th, sinh năm 1981 (Vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Châu Hoài H, sinh năm 1980 (Vắng mặt); Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1986 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, thành phố C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, ông Ngh, người đại diện theo ủy quyền của ông trình bày: Quyền sử dụng đất và căn nhà cấp 4 trên đất thuộc sở hữu của bà D (nhận chuyển nhượng từ ông S bà Th) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 837235, sổ vào sổ CS02531 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/3/2017 cho Ông S (chỉnh lý, cập nhật ngày 02/11/2017 chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị D) đối với diện tích 187,9m² (ONT + CLN) thuộc Thửa 1162, tờ bản đồ 01, địa chỉ đất tại Ấp Trường Phú A, xã Trường Thắng, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (Bút lục 14-15). Sau đó bà D, ông H lập Hợp đồng ủy quyền số 427, quyền số 01/2018/TP/CC-SCC-HĐUQ ngày 07/3/2018 tại Văn phòng công chứng Trung tâm ủy quyền cho ông S, bà Th thực hiện các công việc sau: “Điều 2 của hợp đồng: Ông S, bà Th toàn quyền nhận, bảo quản Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, nhận đặt cọc. Tìm người nhận chuyển nhượng, người thuê, giá cả thỏa thuận và phương thức thanh toán và được nhận tiền từ chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, đặt cọc thanh toán; Thế chấp, cầm cố, điều chỉnh biến động; Được ủy quyền lại cho bên nhận thế chấp bán hoặc thực hiện các giao dịch khác để xử lý tài sản; Thực hiện các thủ tục, ký phụ lục hợp đồng và các văn bản hủy những giao dịch như trên”. Thời hạn ủy quyền 10 năm (Bút lục 16-18).

Ngày 07/3/2018 ông Ngh lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy tay) với ông S, bà Th đối với toàn bộ diện tích đất và căn nhà cấp 4 nêu trên với giá 60.000.000 đồng (Bút lục 19). Sau khi ký hợp đồng tay, cùng ngày các bên đã tiến hành công chứng, chứng thực hợp đồng theo quy định pháp luật tại Văn phòng công chứng Trung Tâm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 428, quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2018 đối với toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như trên (Bút lục 20-22). Ông Ngh đã giao đủ 60.000.000 đồng cho ông S, bà Th và được ông bà xác nhận tại Biên nhận tiền chuyển nhượng ngày 07/3/2018 (Bút lục 23) và đã giao cho ông Ngh giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do ông S, bà Th không có chỗ ở khác nên thỏa thuận xin thuê lại nhà đất giá 2.400.000 đồng/tháng. Việc thuê này được lập thành Hợp đồng thuê đất và nhà vào ngày 07/3/2018, quá trình thuê ông S bà Th đóng tiền thuê được 02 lần vào ngày 07/3/2018 và ngày 09/4/2018 tổng số tiền 4.800.000 đồng (Bút lục 24),

sau đó không đóng tiền thuê nhà đến nay và cũng không giao trả đất và nhà đã chuyển nhượng cho ông Ngh.

Ông Ngh khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng số 428, buộc ông S, bà Th giao toàn bộ diện tích đất và nhà đã chuyển nhượng. Chấm dứt Hợp đồng thuê đất và nhà ngày 07/3/2018, ông S bà Th phải trả tiền thuê nhà 24.000.000 đồng (tính từ tháng 6/2018 đến thời điểm nộp Đơn khởi kiện).

Bị đơn ông S, bà Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H, bà D: Đã được triệu tập nhiều lần nhưng vắng mặt không lý do nên không ghi nhận được lời trình bày, lời khai của các ông bà liên quan đến các nội dung khởi kiện của ông Ngh.

Diễn biến tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của ông Ngh giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của ông. Đối với tiền thuê đất và nhà thì khi nộp Đơn khởi kiện chỉ yêu cầu 24.000.000 đồng tính từ tháng 6/2018 đến khi nộp đơn, tại phiên tòa hôm nay bà cập nhật số tiền thuê đến ngày xét xử là 84.000.000 đồng. Khi được hỏi tại sao đã ký hợp đồng chuyển nhượng rồi lại không đi đăng ký để được cấp Giấy chứng nhận thì bà cho rằng cơ quan cấp Giấy chứng nhận đòi hỏi phải đo đạc để cập nhật diện tích, hình thể Thửa đất nên phải đo đạc lại thì ông S, bà Th, ông H, bà D không đồng ý cho đo đạc, không hợp tác nên không thể đăng ký cấp Giấy chứng nhận được mà tiền thuê thì lại không đóng đúng hạn, không giao tài sản chuyển nhượng buộc ông Ngh phải khởi kiện để bảo vệ quyền lợi chính đáng của mình.

Bị đơn ông S, bà Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H, bà D vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa thực hiện đúng quy định tại các Điều 26, 35, 39, 68, Điều 93 đến Điều 97, 195, 196, và 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Tuy nhiên vụ án có vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử, đề nghị khắc phục.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Tòa án xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp. Về nội dung: Giá trị chuyển nhượng 60.000.000 đồng gồm có đất ở, đất trồng cây lâu năm và căn nhà cấp 4 không phù hợp giá trị thực tế. Tiền thuê lại đất, nhà 2.400.000 đồng/tháng tương đương mức lãi suất 4%/tháng nên bản chất đây là hợp đồng vay tiền, không phải hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thuê nhà. Tại phiên tòa, bà K không chứng minh được mối quan hệ giữa ông S, bà Th với ông H, bà D nên căn cứ Điều 124 của Bộ luật Dân sự 2015 giao dịch trên bị vô hiệu do giả tạo nên yêu cầu khởi kiện của ông Ngh không có căn cứ chấp nhận. Buộc ông S, bà Th trả cho ông Ngh tiền vay 60.000.000 đồng

và tiền lãi theo quy định pháp luật, do ông S, bà Th đã trả được 4.800.000 đồng nên được khấu trừ số tiền này vào tiền lãi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét công khai tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Ngh yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông đã nhận chuyển nhượng từ ông S, bà Th theo sự ủy quyền của bà D, ông H để bàn giao đất và nhà cho ông quản lý, sử dụng đồng thời ông S, bà Th phải trả tiền thuê đất và nhà từ tháng 6/2018 đến xét xử. Căn cứ các nội dung yêu cầu như trên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng thuê đất và nhà giải quyết theo thẩm quyền, quy định tại Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án ông S, bà Th, ông H, bà D được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên Tòa án không thể ghi nhận lời trình bày, yêu cầu (phản tố, độc lập), quan điểm giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các chứng cứ ông Ngh cung cấp, Tòa án thu thập để làm cơ sở đánh giá, giải quyết vụ án. Khi ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã triệu tập các ông bà đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do, Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vẫn mở phiên tòa xét xử vụ án vắng mặt đối với những người này.

[3] Các văn bản, chứng cứ bên ông Ngh cung cấp đều có mốc thời gian diễn ra trong cùng một ngày, cụ thể: Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức ông Ngh đã cùng ông S, bà Th thỏa thuận bằng giấy tay chuyển nhượng toàn bộ đất và căn nhà cấp 4 thuộc quyền sử dụng của bà D. Nguồn gốc tài sản của ông Ngh chuyển nhượng cho bà D, sau đó bà D ủy quyền cho ông S, bà Th toàn quyền định đoạt chuyển dịch tài sản (Hợp đồng ủy quyền số 427, quyền số 01/2018/TP/CC-SCC-HĐUQ ngày 07/3/2018 tại Văn phòng công chứng Trung Tâm) nên việc ông Ngh với ông S, bà Th ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 428, quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2018 tại Văn phòng công chứng Trung tâm để chuyển nhượng toàn bộ tài sản thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 837235, số vào sổ CS02531 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/3/2017 cho Ông S (chính lý, cập nhật ngày 02/11/2017 chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị D) đối với diện tích 187,9m² (ONT + CLN) thuộc Thửa 1162, tờ bản đồ 01, địa chỉ đất tại Ấp Trường Phú A, xã Trường Thắng, huyện Thới Lai,

thành phố Cần Thơ là phù hợp quy định tại Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015, điểm a Khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai 2013.

[4] Việc chuyển nhượng được thực hiện đúng hình thức, nội dung luật định. Ông Ngh đã giao đủ số tiền 60.000.000 đồng được ông S, bà Th xác nhận tại Biên nhận tiền v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 07/3/2018 với nội dung: “*Chúng tôi đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất và nhà*” (Bút lục 23) và giao bản gốc Giấy chứng nhận cho ông Ngh giữ. Ngay sau thời điểm nhận tiền chuyển nhượng, ông S, bà Th ký hợp đồng thuê lại đất và nhà để ở chứng tỏ ông S, bà Th với ông Ngh đã hoàn thành các quyền và nghĩa vụ của người chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng chưa được đăng ký nhưng việc đăng ký không thực hiện được do lỗi của bên phía ông S, bà Th không hợp tác đo đạc xác định diện tích, hình thể thửa đất. Do đó, để bảo vệ quyền lợi của bên nhận chuyển nhượng, không thể vì lý do bên chuyển nhượng sau khi đã nhận đủ tiền chuyển nhượng lại không hợp tác mà không công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng. Trong trường hợp này, hợp đồng chuyển nhượng cần thiết phải được công nhận cho ông Ngh đồng thời buộc ông S, bà Th cùng với người đang cư trú trên đất bà D, ông H phải có trách nhiệm bàn giao tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất Thửa 1162 theo Bản trích đo địa chính số 10/TTKTTNMT ngày 03/02/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (Bút lục 46) và Bản vẽ của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Thới Lai. Ông Ngh được quyền liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mình theo quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai 2013.

[5] Việc chuyển nhượng và thuê lại đất và nhà để ở là có thật. Thực tế ông S, bà Th đã ký hợp đồng thuê nhà, trả trước 02 tháng (tháng 3 và tháng 4/2018) tiền thuê nhà nhưng sau này không trả tiếp chứng tỏ ông bà đã vi phạm nghĩa vụ nên phải có trách nhiệm trả tiền thuê theo quy định tại Khoản 1 Điều 351 của Bộ luật Dân sự 2015 từ tháng 6/2018. Xét yêu cầu thời gian trả tiền thuê: Theo Đơn khởi kiện, ông Ngh chỉ yêu cầu trả tiền thuê từ tháng 6/2018 đến ngày nộp đơn là 24.000.000 đồng, không yêu cầu trả đến ngày xét xử, hơn nữa quá trình giải quyết vụ án ông không có đơn khởi kiện bổ sung đối với tiền thuê nhà tính từ ngày khởi kiện đến khi xét xử nên chỉ có căn cứ chấp nhận số tiền theo đơn khởi kiện ban đầu 24.000.000 đồng. Do ông S, bà Th, ông H, bà D không hợp tác giải quyết vụ án nên không xác định được ai là người trực tiếp cư trú trên đất cũng như việc các ông bà có chỗ ở nào khác hay không nhưng để tạo điều kiện các ông bà có thời gian thực hiện nghĩa vụ, cần thiết dành quyền lưu cư trong thời hạn 03 tháng cho các ông bà.

[6] Theo quy định tại Khoản 1 Điều 147 và Khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 yêu cầu khởi kiện của ông Ngh có căn cứ chấp nhận đối với

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông S, bà Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu này. Chấp nhận một phần đối với yêu cầu trả tiền thuê nhà 24.000.000 đồng, ông S, bà Th phải chịu 1.200.000 đồng án phí. Ông Ngh phải chịu 3.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền không được chấp nhận 60.000.000 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng 1.200.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2019/015355 ngày 05/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, ông phải nộp thêm 1.800.000 đồng. Ngoài ra, ông S, bà Th còn phải chịu 2.000.000 đồng chi phí đo đạc. Chi phí này ông Ngh đã tạm ứng nên ông S, bà Th phải hoàn trả lại cho ông Ngh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 147, Khoản 1 Điều 157, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Khoản 1 Điều 351, Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015;

Điều 100, Điểm a Khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai 2013;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Văn Ngh về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 428, quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2018 Văn phòng công chứng Trung Tâm.

Buộc Ông S, bà Th và Bà Nguyễn Thị D, Ông Châu Hoài H có trách nhiệm bàn giao cho Ông Nguyễn Văn Ngh quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 187,9m² (ONT + CLN) và căn nhà cấp 4 tại Thửa 1162, tờ bản đồ 01, địa chỉ đất tại Ấp Trường Phú A, xã Trường Thắng, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Ông Nguyễn Văn Ngh được quyền liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mình theo quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai 2013 (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 10/TTKTTNMT ngày 03/02/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ và Bản vẽ của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Thới Lai).

Dành quyền lưu cư trong thời hạn 03 tháng cho ông S, bà Th và bà Nguyễn Thị D, Ông Châu Hoài H.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Văn Ngh về tiền thuê nhà. Buộc Ông S, bà Th phải trả cho Ông Nguyễn Văn Ngh tiền thuê nhà 24.000.000 đồng.

Về chi phí tố tụng: Ông S, bà Th hoàn trả cho Ông Nguyễn Văn Ngh 2.000.000 đồng chi phí đo đạc.

Về án phí: Ông S, bà Th phải chịu 1.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Văn Ngh phải chịu 3.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 1.200.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2019/015355 ngày 05/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, ông phải nộp thêm 1.800.000 đồng.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương nơi cư trú.

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.

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân Tp. Cần Thơ;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. Cần Thơ;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Chi cục Thi hành án dân sự H. Thới Lai;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ (TC: 20).

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

(Đã ký)

Nguyễn Minh Mẫn