

Bản án số: 131/2022/DS-ST

Ngày: 03/10/2022

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 Diệp Hoàng Giang

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

2. Bà Trần Thị Minh Hiền

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tường - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Thới Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Hoài Hận - Kiểm sát viên.

Trong ngày 03 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Lai tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 142/2021/TLST-DS ngày 10/11/2021, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 542/2022/QĐXXST-DS ngày 26/8/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 580/2022/QĐST-DS ngày 13/9/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số 28/84, khu vực N, phường Đ, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Sỹ K, sinh năm 1952 (có mặt)

Địa chỉ: Số 12, Trần Bạch Đ, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. *Bị đơn:*

2.1 Bà **Đào Kim H**, sinh năm 1915 (chết)

2.2 Bà **Huỳnh Bích L**, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã T1, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà H:

2.1.1 Ông **Huỳnh Công Đ**, sinh năm 1952 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

2.1.2 Bà **Huỳnh Bích L**, sinh năm 1957 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp A, xã T1, huyện T, thành phố Cần Thơ.

2.1.3 Bà **Huỳnh Kim H**, sinh năm 1955 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã T1, huyện T, thành phố Cần Thơ.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Văn phòng công chứng T, địa chỉ: Quốc lộ 91, khu vực H, phường T,

quận O, thành phố Cần Thơ (có đơn xin xét vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tại bản tự khai và quá trình tố tụng người đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Năm 2013, giữa ông T và bà H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, với diện tích 2.170 m², thuộc thửa số 385, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp Thới Phước A, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01080 do UBND huyện Thới Lai cấp ngày 24/4/2009 cho bà Trần Kim H. Giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng. Đến ngày 20/4/2016, giữa ông T và bà Huỳnh thị Bích L (là con ruột của bà H) có ký hợp đồng thuê nhà mỗi tháng 2.000.000 đồng. Hiện nay, phía bị đơn chưa giao nhà và đất đồng thời cũng chưa thanh toán tiền nhà đã thuê hàng tháng.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông bà Đào Kim H và ông Nguyễn Văn T được công chứng ngày 20/3/2013 tại Văn phòng công chứng T, đất có diện tích 2.170 m², thuộc thửa số 385, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp Thới Phước A, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01080 do UBND huyện Thới Lai cấp ngày 24/4/2009 cho bà Đào Kim H; buộc bị đơn và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà H giao toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên; buộc bà L thanh toán tiền thuê nhà mỗi tháng 2.000.000 đồng, kể từ ngày 20/5/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Bà Huỳnh Bích L là bị đơn và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H trình bày: Bà là con ruột của bà Đào Kim H, bà H có tất cả 07 người con, có 04 người là liệt sĩ đã hy sinh, hiện còn sống 03 người gồm: Ông Huỳnh Công Đ, bà Huỳnh Kim H và bà. Vào ngày 20/3/2013 bà và bà H có ký Hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất nhưng mục đích ký hợp đồng trên là để vay số tiền 40.000.000 đồng, mỗi tháng đóng lãi 2.000.000 đồng, việc đóng lãi không có giấy tờ gì, bà H điểm chỉ chứ không có ký. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/3/2013 tại Văn phòng công chứng T, bà H cũng có điểm chỉ nhưng mục đích chỉ vay số tiền 40.000.000 đồng chứ không có ký chuyển nhượng. Mẹ bà cũng đã đóng lãi cho ông T mỗi tháng 2.000.000 đồng từ thời điểm năm 2013 đến năm 2018, việc đóng lãi là đưa tiền trực tiếp cho ông T chứ không có biên nhận hay giấy tờ gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T bà không đồng ý vì bà và bà H chỉ vay số tiền 40.000.000 đồng chứ không có ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cũng không có thuê nhà.

Ông Huỳnh Công Đ là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H trình bày tại biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải: Ông là con ruột của bà Đào Kim H, bà H có tất cả 07 người con, có 04 người là liệt sĩ đã hy sinh, hiện còn sống 03 người gồm: Ông và bà Huỳnh Kim H, bà L. Sự việc ngày 20/3/2013 bà L

và bà H có ký hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất với ông T nhưng mục đích ký hợp đồng trên là để vay số tiền 40.000.000 đồng hay chuyển nhượng thì ông không biết, sau này mới nghe nói vay số tiền 40.000.000 đồng và thuê nhà mỗi tháng 2.000.000 đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T ông không có ý kiến gì và đề nghị giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Bà Huỳnh Kim H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 13/9/2022: Bà là con ruột của bà Đào Kim H, bà H có tất cả 07 người con, có 04 người là liệt sĩ đã hy sinh, hiện còn sống 03 người gồm: Ông Huỳnh Công Đ, bà L và bà. Sự việc ngày 20/3/2013 bà L và bà H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất với ông T hay không thì bà không biết, sau này mới nghe nói vay số tiền 40.000.000 đồng và thuê nhà mỗi tháng 2.000.000 đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T bà không có ý kiến gì và đề nghị giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng T có văn bản ngày 30/9/2022 trình bày ý kiến như sau: Văn phòng công chứng T có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đào Kim H với ông Nguyễn Văn T số công chứng 534, ngày 20/3/2013. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được thực hiện theo quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Bộ luật dân sự 2005 và thủ tục công chứng hợp đồng, giao dịch, bản dịch quy định Luật công chứng 2006. Nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Quá trình tiếp nhận yêu cầu, Văn phòng đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa,

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu về việc đòi nhà cho thuê và đồng ý cho bà L trả số tiền tổng cộng là 180.000.000 đồng, nguyên đơn sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 534, quyền số 02/2013/TP/CC/SCC ngày 20/3/2013 được lập tại Văn phòng công chứng T giữa bà Đào Kim H và ông Nguyễn Văn T.

Bị đơn trình bày: Bà L thống nhất sẽ trả cho ông T số tiền 180.000.000 đồng và đề nghị hủy đồng chuyển nhượng đã công chứng ngày 20/3/2013 giữa bà H và ông T và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người kế thừa, quyền nghĩa vụ tố tụng. Bà L không yêu cầu ông Đ, bà H phải có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền này cho bà.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật tố tụng; đối với thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; về Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự như nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa, bà L đồng ý trả cho ông T số tiền 180.000.000 đồng và thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng nên đề nghị ghi nhận sự thỏa thuận trên. Đề nghị đình chỉ yêu cầu về việc đòi tiền thuê nhà do nguyên đơn rút yêu cầu.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ pháp luật đang tranh chấp và thẩm quyền:* Giữa ông T và bà H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó cho bà H, bà L thuê lại căn nhà trên đất, nay ông T khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng trên và buộc bà L và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng giao trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, yêu cầu trả tiền thuê nhà nên xác định đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà, do bị đơn có địa chỉ tại huyện Thới Lai nên căn cứ điều 26, điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Thới Lai thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] *Về thủ tục tố tụng:* Bị đơn bà H chết, căn cứ điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự xác định những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà H gồm ông Huỳnh Công Đ, bà Huỳnh Kim H, bà Huỳnh Bích L, tại phiên tòa các đương sự được triệu tập hợp lệ nhưng ông Đ, bà H, Văn phòng công chứng T có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] *Về nội dung:* Đại diện ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và bà Đào Kim H, số công chứng 534, quyển số 02/2013/TP/CC/SCC ngày 20/3/2013 được lập tại Văn phòng công chứng T, đất có diện tích 2.170,0 m², thửa 385, tờ bản đồ số 09, do UBND huyện Thới Lai cấp ngày 24/4/2009 cho bà Đào Kim H và yêu cầu bà L và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng giao trả lại tài sản trên cho ông T. Bà H thì cho rằng hợp đồng trên bà thừa nhận bà H có điểm chỉ và đã nhận đủ số tiền 40.000.000 đồng nhưng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ đảm bảo cho khoản vay 40.000.000 đồng và cũng không có thuê nhà như đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày.

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn và bà Huỳnh Bích L thống nhất bà L sẽ trả cho ông T số tiền 180.000.000 đồng và sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và bà Đào Kim H, số công chứng 534, quyển số 02/2013/TP/CC/SCC ngày 20/3/2013 được lập tại Văn phòng công chứng T, đất có diện tích 2.170,0 m², thửa 385, tờ bản đồ số 09, do UBND huyện Thới Lai cấp ngày 24/4/2009 cho bà Đào Kim H, ông T có trách nhiệm trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà H. Đồng thời nguyên đơn đề nghị rút yêu cầu về việc đòi tiền thuê nhà mỗi tháng 2.000.000 đồng, kể từ ngày 20/5/2016 đến

ngày xét xử sơ thẩm.

Bà L không yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà H là ông Huỳnh Công Đ, bà Huỳnh Kim H phải có trách nhiệm liên đới đối với số tiền 180.000.000 đồng mà bà đã đồng ý trả cho ông T.

Hội đồng xét xử thấy rằng, việc thỏa thuận giữa đại diện ủy quyền của nguyên đơn và bà L là hoàn toàn tự nguyện nên ghi nhận. Việc rút yêu cầu đòi tiền thuê nhà của nguyên đơn là tự nguyện nên chấp nhận.

[4] Về án phí: Bị đơn là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, điều 188 và Điều 273, điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129 Bộ Luật dân sự năm 2005; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Bà Huỳnh Bích L có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 180.000.000 đồng (*Một trăm tám mươi triệu đồng*).

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và bà Đào Kim H, số công chứng 534, quyền số 02/2013/TP/CC/SCC ngày 20/3/2013 được lập tại Văn phòng công chứng T, đất có diện tích 2.170,0 m², thửa 385, tờ bản đồ số 09, do UBND huyện Thới Lai cấp ngày 24/4/2009 cho bà Đào Kim Huê.

3. Ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 310775, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01080 do UBND huyện Thới Lai cấp ngày 24/4/2009 cho bà Đào Kim H, đất có diện tích 2.170 m², thửa đất số 385, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp Thới Phước A, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà H.

4. Đình chỉ yêu cầu về việc đòi tiền thuê nhà do nguyên đơn rút yêu cầu.

5. Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyện chịu 1.000.000 đồng, đã nộp xong.

6. Về án phí: Bị đơn là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.050.000 đồng theo biên lai thu số 0005096 ngày 02/11/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án nguyên đơn, bị đơn bà L có mặt được quyền kháng cáo. Đối với người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà H là ông Đ, bà H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai tại địa phương.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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; Điều 7 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:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND huyện Thới Lai;
- Chi cục THADS huyện Thới Lai;
- Đương sự;
- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Diệp Hoàng Giang