

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẠC LIÊU
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 192/2022/DS-ST

Ngày 17 tháng 10 năm 2022

V/v tranh chấp hợp đồng thuê, đòi tài sản

Và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẠC LIÊU, TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Phương Bình

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Dư Thị Út và bà Khưu Liên Dung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Công Bằng - Thư Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Trần Mỹ Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 161/2021/ TLST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2021, hồ sơ vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 217/2022/TLST - DS ngày 18 tháng 7 năm 2022, Quyết định nhập vụ án số 02/2022/QĐNVA-DS ngày 22 tháng 8 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, đòi tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 118/2022/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Phan Văn Ch, sinh năm 1965

Trú tại: Số 4/11B, Tỉnh Lộ 38, Khóm 6, Phường 5, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

2. Bị đơn: Anh Trần Quang H (tên gọi khác: Hui), sinh năm 1984

Trú tại: Số 139G/4, Khóm 2, Phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Trần Quang H: Bà Tạ Nguyệt Th – Luật sư thuộc Công ty Luật Hợp danh Tạ Nguyệt Th.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1- Chị Nguyễn Hồng Nh, sinh năm 1988.

Trú tại: Số 139G/4, Khóm 2, Phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

3.2- Văn phòng Công chứng Cao Thị N. Địa chỉ: Số 47, đường Phan Đình Phùng, Phường 3, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện là bà Cao Thị N – Trưởng Văn phòng.

(Anh Ch, anh H, luật sư Th có mặt; chị Nh, bà N vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn anh Phan Văn Ch trình bày: Nguồn gốc nhà và đất tại thửa số 1301, tờ bản đồ số 12, diện tích 270,8m² tại Phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 145703 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 08/9/2019 cho anh là Phan Văn Ch là do anh nhận chuyển nhượng từ anh Trần Quang H và chị Nguyễn Hồng Nh. Vào ngày 17/7/2019, khi đã nhận chuyển nhượng, anh có ký hợp đồng thuê nhà ở nêu trên với anh Trần Quang H, mục đích anh H thuê là để ở và kinh doanh, giá thuê hàng tháng là 2.000.000 đồng và phải trả vào đầu hàng tháng, nếu anh H không trả đúng hạn tiền thuê nhà thì anh có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tuy nhiên, sau khi thuê thì anh H thực hiện không đúng thỏa thuận về nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà, cụ thể là từ ngày 18/12/2019 anh H không trả tiền thuê nhà. Đồng thời, tháng 10/2019 thì anh H có mượn số tiền 20.000.000 đồng, không tính lãi mà anh H cũng không trả.

Do đó, anh yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà giữa anh với anh Trần Quang H; buộc anh Trần Quang H trả tiền thuê nhà tạm tính từ ngày 18/12/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm mỗi tháng 2.000.000 đồng/ tháng (đến nay là 34 tháng là 68.000.000 đồng); buộc anh Trần Quang H trả số tiền mượn là 20.000.000 đồng. Không đồng ý việc anh Trần Quang H yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/5/2018 giữa anh Trần Quang H, bà Nguyễn Hồng Nh với anh Phan Văn Ch tại Văn phòng Công chứng Cao Thị N.

Bị đơn anh Trần Quang H tại Biên bản ghi lời khai, Biên bản hoà giải trình bày: Vào ngày 07/5/2018 anh có vay của ông Phan Văn Ch số tiền 200.000.000 đồng, thỏa thuận lãi là 4%/tháng, hai bên có lập biên nhận cùng ngày nội dung là anh cầm sổ đỏ số CH248856 ngày 22/3/2017 cho ông Chánh khi nào anh có tiền trả thì nhận lại sổ đỏ, có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 07/5/2018 tại Văn phòng Công chứng Cao Thị N để làm tin. Đến khoảng tháng 8/2018 có vay thêm 50.000.000 đồng và sau đó (không nhớ thời gian) vay thêm số tiền 50.000.000 đồng, tổng số tiền là 300.000.000 đồng (Lần vay tháng 8/2018 và

lần sau không lập biên nhận mà chỉ thỏa thuận miệng). Có đóng lãi đủ đến ngày 17/7/2019 thì có thỏa thuận lại là ông Chánh không lấy lãi nữa và lập hợp đồng thuê nhà nội dung cho anh thuê nhà mỗi tháng 2.000.000 đồng để giảm lãi cho anh, đóng được 05 tháng thì có yêu cầu ông Chánh trả sổ đỏ lại, nhưng ông Chánh không đồng ý, ông Chánh cho biết đã chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua tên ông Chánh. Nay anh yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/5/2018 tại Văn phòng Công chứng Cao Thị N, đồng ý trả ông Chánh số tiền 400.000.000 đồng và khoản tiền lãi của số tiền 400.000.000 đồng từ ngày 17/12/2019 theo mức lãi suất do Nhà nước quy định. Còn theo yêu cầu của anh Phan Văn Ch thì anh không đồng ý việc anh Ch yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà để trả anh Ch tiền thuê nhà tính từ ngày 18/12/2019 đến ngày xét xử; anh đồng ý trả anh Ch 20.000.000 đồng tiền anh đã mượn của anh Phan Văn Ch.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Hồng Nh: Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật và triệu tập chị Nguyễn Hồng Nh nhiều lần, nhưng chị Nguyễn Hồng Nh cố tình vắng mặt không có lý do, không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của anh Phan Văn Ch.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Cao Thị N: Tại Văn bản số 31/CV-VPCC ngày 03/8/2022 Văn phòng Công chứng Cao Thị N khẳng định về hồ sơ, thủ tục, trình tự, quy trình công chứng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Trần Quang H cùng vợ là Nguyễn Hồng Nh (bên chuyển nhượng) và ông Phan Văn Ch đều được thực hiện đúng quy định pháp luật. Do đó, Văn phòng Công chứng Cao Thị N không thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/5/2018 theo yêu cầu của ông Trần Quang H.

Tại phiên tòa các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến và trình bày của đương sự, không thay đổi, bổ sung yêu cầu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu phát biểu quan điểm cho rằng:

Về việc tuân theo pháp luật: Tòa án thụ lý giải quyết vụ án này là đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án đã tuân thủ trình tự tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử tại phiên tòa hôm nay thực hiện đúng trình tự thủ tục tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Việc chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phan Văn Ch và anh Trần Quang H, chị Nguyễn Hồng Nh tại Văn phòng Công chứng Cao Thị N ngày 07/5/2018 là nhằm thực hiện giao

dịch khác là hợp đồng cầm cố tài sản như sự thừa nhận các bên. Tuy nhiên, sau đó anh H, chị Nh đã thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 1301, tờ bản đồ số 12, diện tích 270,8m² tại Phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu làm 02 lần với số tiền 460.000.000 đồng là phù hợp với các đoạn Camera do anh Ch cung cấp, nên anh Ch đã hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất; do đất chuyển nhượng là loại đất trồng cây lâu năm nên không thể hiện nhà trên đất, nhưng thực tế anh H, chị Nh đã có nhà trên đất và sau khi chuyển nhượng thì giữa anh Ch và anh H đã lập Hợp đồng thuê nhà ở, với giá thuê hàng tháng là 2.000.000 đồng/ tháng, nhưng anh H không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà cho anh Ch, nên anh Ch khởi kiện yêu cầu huỷ Hợp đồng thuê nhà ở, yêu cầu anh H trả tiền thuê nhà từ ngày 17/12/2019 đến ngày xét xử là phù hợp. Đối với yêu cầu của anh Ch yêu cầu anh H trả số tiền mượn là 20.000.000 đồng, anh H cũng đã thừa nhận nên đây là sự kiện không phải chứng minh, nên cần buộc anh H trả cho anh Ch số tiền 20.000.000 đồng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Ch, về việc huỷ hợp đồng thuê nhà ở, buộc anh H có trách nhiệm trả tiền thuê nhà từ ngày 17/12/2019 đến ngày xét xử và trả số tiền mượn 20.000.000 đồng cho anh Ch và khoản tiền lãi trong giai đoạn thi hành án; bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh H yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H, chị Nh với anh Ch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án; căn cứ vào kết quả tranh luận giữa các đương sự tại phiên tòa; quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát; sau khi thảo luận, nghị án; Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết:* Anh Phan Văn Ch khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Trần Quang H huỷ hợp đồng thuê nhà và trả tiền mượn nên quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và đòi tài sản”

Ngày 18/7/2022, anh Trần Quang H có đơn khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng với anh Phan Văn Ch cùng tại thửa đất nêu trên, nên quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do vụ án có cùng đối tượng tranh chấp, Chánh án Toà án nhân dân thành phố Bạc Liêu ban hành Quyết định nhập vụ án số 02/2022/QĐNVA-DS ngày 22/8/2022 giữa 02 vụ án trên.

Anh Trần Quang H có nơi cư trú tại thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu và giao dịch giữa các đương sự thực hiện tại thành phố Bạc Liêu. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án

thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

[2] *Về thủ tục tố tụng*: Văn phòng Công chứng Cao Thị N có đơn xin xét xử vắng mặt, nên được xem xét chấp nhận.

Anh Trần Quang H xác định: Anh và chị Nguyễn Hồng Nh đã ly hôn từ ngày 07/6/2022, nay chị Nh đi đâu thì anh không biết, Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ, nhưng chị Nh không có mặt tại phiên tòa mà không có lý do chính đáng; căn cứ các Điều 227, 228, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Hồng Nh.

[3] *Về nội dung khởi kiện*:

[3.1] Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/01/2022, thì diện tích đất tại một phần thửa số 1301, tờ bản đồ số 12 (nay là một phần thửa số 76, tờ bản đồ số 29) tại Phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 145703 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 09/8/2019 cho anh là Phan Văn Ch lập theo yêu cầu khởi kiện của anh Phan Văn Ch, có vị trí như sau:

- Hướng đông giáp phần đất anh Phan Văn Ch đang sử dụng, có số đo là 22,49m + 3,42m.

- Hướng tây giáp phần đất bà Ngô Thị Hồng Cúc đang sử dụng, có số đo là 19,45m + 6,16m.

- Hướng nam giáp phần đất anh Phan Văn Ch đang sử dụng, có số đo là 9,96m.

- Hướng bắc giáp đường Bê tông (đường Hẻm r.2,50m), có số đo là 7,84m.

Tổng diện tích đất tranh chấp: 229,5m².

[3.2] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 145703 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 09/8/2019 cho anh Phan Văn Ch thì diện tích đất có vị trí theo Bản vẽ Mảnh trích đo địa chính do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu lập ngày 18/01/2022 tại thửa đất số 1301, tờ bản đồ số 12 (nay là thửa số 76, tờ bản đồ số 29) tại Phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, như sau:

- Hướng đông giáp phần đất anh Phan Văn Ch đang sử dụng, có số đo là 26,56m.

- Hướng tây giáp phần đất bà Ngô Thị Hồng Cúc đang sử dụng, có số đo là 19,45m.

- Hướng nam giáp phần đất đang tranh chấp và phần đất anh Phan Văn Ch đang sử dụng, có số đo là 10m + 8,42m.

- Hướng bắc giáp đường Bê tông (đường Hẻm r.2,50m), có số đo là 7,84m.

Tổng diện tích đất tranh chấp: 270,8m².

[3.3] Trong quá trình chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tổng đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng chị Nguyễn Hồng Nh không trình bày ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn mà không tham gia phiên họp về việc kiểm tra, giao nộp, tiếp cận chứng cứ và hòa giải, đồng thời cũng không cung cấp các tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Như vậy, chị Nguyễn Hồng Nh đã từ bỏ quyền chứng minh của mình theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét yêu cầu khởi kiện dựa trên các tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp và các tài liệu, chứng cứ do Tòa án tiến hành thu thập được theo quy định của pháp luật.

Khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định “*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*”, Hội đồng xét xử lấy lời trình bày và các chứng cứ do đương sự cung cấp làm chứng cứ giải quyết vụ án.

[3.4] Xét nguồn gốc thửa đất số 1301, tờ bản đồ số 12 (nay là thửa số 76, tờ bản đồ số 29), diện tích 270,8m² tại Phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 248856 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 22/3/2017 cho anh Trần Quang H và chị Nguyễn Hồng Nh; đến ngày 09/8/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 145703 cho anh là Phan Văn Ch trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/5/2018 tại Văn phòng Công chứng Cao Thị N là có thực tế được các đương sự thừa nhận là đúng.

[3.5] Xét Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/5/2018 tại Văn phòng Công chứng Cao Thị N giữa anh Trần Quang H, chị Nguyễn Hồng Nh và anh Phan Văn Ch:

Anh Trần Quang H cho rằng: Vào ngày 07/5/2018 anh có vay của ông Phan Văn Ch số tiền 200.000.000 đồng, thỏa thuận lãi là 4%/tháng, hai bên có lập biên nhận cùng ngày nội dung là anh cầm sổ đỏ số CH248856 ngày 22/3/2017 cho ông Chánh khi nào anh có tiền trả thì nhận lại sổ đỏ, có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 07/5/2018 tại Văn phòng Công chứng Cao Thị N, sau đó thì có vay thêm 50.000.000 đồng, tổng là 250.000.000 đồng. Tại phiên toà thì

anh H thay đổi lời khai là chỉ vay 200.000.000 đồng, không còn khoản vay nào khác, số tiền 50.000.000 đồng trên là tiền lãi của khoản vay 200.000.000 đồng.

Phía anh Phan Văn Ch cũng thống nhất nội dung trên như anh H trình bày là cho anh H vay 02 lần là 250.000.000 đồng; nhưng sau đó anh H mới kêu anh nhận chuyển nhượng một phần đất xéo tại thửa đất trên với giá là 60.000.000 đồng và đến ngày 17/7/2019 thì chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên với giá 400.000.000 đồng (Huy còn nợ 250.000.000 đồng chưa trả nên đối trừ anh đưa thêm cho anh H 150.000.000 đồng). Như vậy, anh H và chị Nh đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất với số tiền 460.000.000 đồng vào ngày 17/7/2019; nên cùng ngày này thì anh H có yêu cầu cho thuê lại căn nhà nên có làm hợp đồng cho thuê nhà ở. Do đã nhận nhận chuyển nhượng hợp pháp nên anh mới chính thức đến Cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 145703 ngày 09/8/2019.

Còn khoản tiền anh H cho rằng có vay thêm số tiền 50.000.000 đồng (không giấy tờ), cộng dồn vào khoản nợ ngày 07/5/2018 là 300.000.000 đồng mà không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh, phía anh Ch không thừa nhận khoản vay này, nên không có cơ sở chấp nhận theo trình bày của anh H. Tuy nhiên, tại phiên toà thì anh H xác định không có vay thêm khoản này mà chỉ vay 200.000.000 đồng, số tiền 50.000.000 đồng này là tiền lãi của số tiền vay 200.000.000 đồng.

[3.6] Về khoản tiền lãi của số tiền 200.000.000 đồng: Anh Ch xác định sau khi vay anh H trả lãi đầy đủ, còn anh H xác định anh khó khăn về tiền nên không trả lãi đầy đủ, chỉ trả lãi được khoảng 03 tháng (mỗi tháng trả lãi 8.000.000 đồng/tháng của số tiền 200.000.000 đồng); do không trả được lãi khoảng 10 tháng tiếp theo bằng số tiền 100.000.000 đồng và tính đến ngày 17/7/2019 tiền lãi lên đến 200.000.000 đồng (mỗi tháng trả lãi 8.000.000 đồng/tháng của số tiền 200.000.000 đồng) tính ra khoảng 14 tháng, thành số tiền 400.000.000 đồng nên anh Ch mới kêu anh ghi biên nhận chuyển nhượng đất 400.000.000 đồng, anh H xác định không có chuyển nhượng đất cho anh Ch.

Hội đồng xét xử xét thấy, anh H cho rằng chỉ vay 200.000.000 đồng, số tiền còn lại là tiền lãi và như anh H trình bày tại phiên toà là 300.000.000 đồng tiền lãi anh H tính tương đương 24 tháng và 03 tháng anh H đã trả lãi, tổng số tiền lãi tính ra như anh H trình bày là 27 tháng là không phù hợp, bởi lẽ từ khi vay 200.000.000 đồng ngày 07/5/2018 đến ngày 17/7/2019 chỉ là 14 tháng 10 ngày; do đó vấn đề trình bày của anh H là hoàn toàn không có căn cứ. Hơn nữa, theo yêu cầu khởi kiện của anh H yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H, chị Nh với anh Ch, anh H đồng ý trả cho anh Ch số tiền 400.000.000 đồng và tiền

lãi của số tiền 400.000.000 đồng, trong khi tại phiên toà anh H chỉ thừa nhận chỉ có vay của anh Ch số tiền 200.000.000 đồng, nên việc anh H trình bày như trên là hoàn toàn không có căn cứ.

[3.7] Hội đồng xét xử xét thấy, các đương sự đều thống nhất trình bày về khoản tiền vay 200.000.000 đồng, thể hiện trên Biên nhận có nội dung “... có cầm cho anh Trần Quang H Số đo mang tên Trần Quang H số GH 248856 thửa 1301, tờ bản đồ số 12 với số tiền 200.000.000 đồng lãi 4%, lãi đóng hàng tháng từ ngày 07/5/2018” và từ khoản vay này hai bên đã ra Văn phòng Công chứng Cao Thị N ký hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp với hồ sơ và trình bày của Văn phòng Công chứng Cao Thị N. Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng này chưa thể hiện ý chí chuyển nhượng của các bên, mà nhằm che giấu một giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất, nên hợp đồng chuyển nhượng này đáng lý ra vô hiệu từ ngày ký kết theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự như đại diện Viện kiểm sát đề nghị, luật sư bào chữa cho bị đơn trình bày là có căn cứ. Nhưng sau đó chính anh H, chị Nh đã thoả thuận chuyển nhượng cho anh Ch một phần đất xéo tại thửa đất số 1301, tờ bản đồ số 12 trên với giá là 60.000.000 đồng, phần đất này hiện anh Ch đã quản lý và đến ngày 17/7/2019 thì chuyển nhượng toàn bộ diện tích còn lại của thửa đất trên với giá 400.000.000 đồng, việc thoả thuận này được ghi trên 02 Biên nhận (Bút lục 62 đến 63 và bút lục 64).

Đồng thời, tại các đoạn Camera do anh Ch cung cấp đã được Toà án tiến hành đối chất ngày 24/8/2022, anh H cũng thừa nhận có sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho anh Ch, anh H cho rằng anh Ch gài anh để ghi lại hình ảnh và cuộc đối thoại giữa anh và anh Ch, nên không yêu cầu giám định. Nhưng đến ngày 13/9/2022 anh H có nộp đơn yêu cầu giám định đoạn video yêu cầu: Xác định thời gian quay video, đoạn video có bị cắt xén, trùng lặp, chỉnh sửa do anh Ch cung cấp, Toà án đã ban hành Thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí giám định nhưng hết thời hạn mà anh H vẫn không nộp chi phí tạm ứng theo quy định mà không có lý do chính đáng, Hội đồng xét xử không chấp nhận theo yêu cầu này của anh H.

Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định giữa các bên đã có ý chí chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1301, tờ bản đồ số 12, tại Phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu (đến ngày 17/7/2019 chính thức chuyển nhượng hết thửa đất), nên có việc các bên đã ký hợp đồng thuê nhà ngày 17/7/2019, với số tiền thuê nhà hàng tháng là 2.000.000 đồng/ tháng và cũng chính sau ngày này anh Ch mới làm thủ tục sang tên trước bạ toàn bộ diện tích đất trên, được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 145703 cho anh Phan Văn Ch, nên dù Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng Cao Thị N

ngày 07/5/2018 không hợp pháp, nhưng sau đó các bên đã thể hiện ý chí chuyển nhượng diện tích đất trên là thực tế, cơ quan có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; từ đó, không nhất thiết huỷ hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/5/2018 tại Văn phòng Công chứng Cao Thị N giữa anh Trần Quang H, chị Nguyễn Hồng Nh với anh Phan Văn Ch như yêu cầu khởi kiện của anh H, nên không chấp nhận ý kiến trình bày tranh luận của người bào chữa cho bị đơn và bị đơn trình bày.

[3.8] Sau khi chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 1301, tờ bản đồ số 12 vào ngày 17/7/2019, anh Ch đến cơ quan có thẩm quyền kê khai sang tên trước bạ và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 145703 ngày 09/8/2019.

Đồng thời, theo Biên bản định giá tài sản ngày 13/01/2022 của Hội đồng định giá tài sản: Giá đất tranh chấp cùng loại đất trồng cây lâu năm trong khu dân cư (tại khu vực Hẻm 1, đường Trần Phú, Khóm 2, Phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu), có đơn giá 950.000 đồng/ m². Như vậy, thửa đất số 1301, tờ bản đồ số 12 có diện tích 270,8m² thành tiền theo định giá là 257.260.000 đồng; căn nhà, mái che, sân lát xi măng có tổng số tiền 162.230.460 đồng; tổng giá trị nhà và đất là 419.490.460 đồng là vẫn thấp hơn giá các bên thoả thuận chuyển nhượng (giá thoả thuận chuyển nhượng là 460.000.000 đồng).

Từ đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2018 tại Văn phòng Công chứng Cao Thị N giữa anh H, chị Nguyễn Hồng Nh với anh Phan Văn Ch.

[3.9] Xét anh Phan Văn Ch yêu cầu huỷ hợp đồng thuê nhà với anh Trần Quang H; buộc anh Trần Quang H trả tiền thuê nhà tạm tính từ ngày 18/12/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm, mỗi tháng là 2.000.000 đồng/ tháng.

Theo anh Phan Văn Ch cho rằng: Ngày 17/7/2019, anh có ký hợp đồng thuê nhà ở với anh Trần Quang H, theo đó cho anh H thuê nhà và đất tại thửa số 1301, tờ bản đồ số 12, diện tích 270,8m² tại Phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu; mục đích anh H thuê là để ở và kinh doanh; giá thuê hàng tháng là 2.000.000 đồng và phải trả vào đầu hàng tháng. Tuy nhiên, sau khi thuê thì anh H thực hiện không đúng thoả thuận về nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà, cụ thể là từ ngày 18/12/2019 anh H không trả tiền thuê nhà.

Anh Trần Quang H cho rằng: Do anh có vay của ông Phan Văn Ch số tiền đến 300.000.000 đồng, có đóng lãi đủ đến ngày 17/7/2019 thì có thoả thuận lại là ông Chánh không lấy lãi nữa và lập hợp đồng thuê nhà nội dung cho anh thuê nhà

mỗi tháng 2.000.000 đồng để giảm lãi cho anh. Kể từ sau ngày 17/7/2019, mỗi tháng trả 2.000.000 đồng cho ông Chánh, anh đóng được 05 tháng thì anh yêu cầu anh Ch trả sổ đỏ lại thì anh trả tiền cho anh Ch nhưng anh Ch không đồng ý, anh Ch cho biết đã chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua tên anh Ch.

Như phân tích trên, các đương sự đều thừa nhận có thoả thuận việc thuê nhà mỗi tháng là 2.000.000 đồng / tháng, nên đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Từ đó, có căn cứ xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 1301, tờ bản đồ số 12 là sự tự nguyện của các bên, nên cùng ngày 17/7/2019 anh Ch có cho anh H thuê lại nhà đất trên, giữa các bên cũng đã lập hợp đồng thuê nhà, đoạn video số 3 do anh Ch cung cấp đã thể hiện việc anh H thừa nhận có thuê nhà của anh Ch, nhưng anh H không thực hiện trả tiền thuê nhà cho anh Ch, nên anh Ch yêu cầu huỷ hợp đồng thuê nhà với anh H, yêu cầu anh H trả tiền thuê nhà còn thiếu là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của anh Ch, huỷ hợp đồng thuê nhà giữa anh Ch và anh H lập ngày 17/7/2019.

[3.10] Xét yêu cầu anh Ch yêu cầu anh H trả tiền thuê nhà tính từ ngày 18/12/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 17/10/2022) là 68.000.000 đồng (2.000.000 đồng x 34 tháng) là có căn cứ, nên được chấp nhận.

[3.11] Xét yêu cầu anh Phan Văn Ch yêu cầu anh Trần Quang H trả số tiền mượn là 20.000.000 đồng và khoản tiền lãi chậm trả trong giai đoạn thi hành án.

Các đương sự là anh Ch và anh H đều thống nhất: Anh H còn nợ anh Ch số tiền 20.000.000 đồng chưa trả, nên cần buộc anh H có trách nhiệm trả cho anh Ch số tiền 20.000.000 đồng, anh Ch yêu cầu anh H phải trả khoản tiền lãi chậm trả trong giai đoạn thi hành án là phù hợp để bảo vệ quyền lợi cho anh Ch nên được chấp nhận.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Phan Văn Ch; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Trần Quang H và ý kiến trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

[5] *Về Chi phí xem xét thẩm định, định giá:* 3.881.000 đồng (Ba triệu, tám trăm tám mươi một nghìn đồng) anh Trần Quang H, chị Nguyễn Hồng Nh phải chịu toàn bộ.

[6] *Về án phí:* Như phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phan Văn Ch, yêu cầu Tòa án giải quyết huỷ hợp đồng thuê nhà và yêu cầu anh H trả tiền thuê nhà, đất và tiền mượn còn thiếu. Nên anh Trần Quang H phải chịu toàn bộ án phí dân sự và án phí có giá ngạch, cụ thể:

Án phí dân sự sơ thẩm: 300.000 đồng.

Án phí dân sự có giá ngạch: 4.400.000 đồng (của số tiền: 68.000.000 đồng + 20.000.000 đồng = 88.000.000 đồng).

[7] Ý kiến phát biểu đề nghị của đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu là có cơ sở, được chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 227, 228, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166, 357, 424; khoản 2 Điều 468; Điều 472, 481; khoản 1, 4 Điều 482 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Phan Văn Ch đối với anh Trần Quang H yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ở ngày 17/7/2019 được ký kết giữa anh Phan Văn Ch với anh Trần Quang H và yêu cầu anh Trần Quang H trả số tiền thuê nhà còn thiếu và 20.000.000 đồng còn nợ.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Quang H yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/5/2018 giữa anh Trần Quang H, chị Nguyễn Hồng Nh với anh Phan Văn Ch tại Văn phòng Công chứng Cao Thị N ngày 07/5/2018.

3. Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ở ngày 17/7/2019 được ký kết giữa anh Phan Văn Ch với anh Trần Quang H.

4. Buộc anh Trần Quang H, chị Nguyễn Hồng Nh có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản trả lại nhà và đất tại thửa đất số 1301, tờ bản đồ số 12 (nay là thửa số 76, tờ bản đồ số 29) tại Phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 145703 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 09/8/2019 cho anh Phan Văn Ch, có vị trí như sau:

- Hướng đông giáp phần đất anh Phan Văn Ch đang sử dụng, có số đo là 26,56m.

- Hướng tây giáp phần đất bà Ngô Thị Hồng Cúc đang sử dụng, có số đo là 19,45m.

- Hướng nam giáp phần đất đang tranh chấp và phần đất anh Phan Văn Ch đang sử dụng, có số đo là 10m + 8,42m.

- Hướng bắc giáp đường Bê tông (đường Hẻm r.2,50m), có số đo là 7,84m.

5. Buộc anh Trần Quang H có trách nhiệm trả cho anh Phan Văn Ch số tiền 88.000.000 đồng (*Tám mươi tám triệu đồng*).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, 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 năm 2015.

6. Chi phí xem xét thẩm định, định giá: Anh Trần Quang H phải chịu số tiền 3.881.000 đồng (*Ba triệu, tám trăm tám mươi một nghìn đồng*). Anh Phan Văn Ch đã dự nộp, được hoàn lại số tiền 3.881.000 đồng (*Ba triệu, tám trăm tám mươi một nghìn đồng*) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu từ số tiền anh Trần Quang H phải thi hành nêu trên.

7. Về án phí: Anh Trần Quang H phải nộp số tiền 4.400.000 đồng (*Bốn triệu, bốn trăm nghìn đồng*) án phí dân sự có giá ngạch và 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Anh Trần Quang H đã dự nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng ngày 18/7/2022 theo Biên lai thu số 0007758 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu được đối trừ trong giai đoạn thi hành án.

Anh Phan Văn Ch không phải chịu án phí, anh Phan Văn Ch đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 1.600.000 đồng (*Một triệu, sáu trăm nghìn đồng*) theo biên lai số 0006820 ngày 05 tháng 5 năm 2021 được hoàn lại toàn bộ tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Trường hợp 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 và Điều 9 của 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.

Án sơ thẩm xử công khai, đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án. Những người vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND thành phố Bạc Liêu;
- Chi Cục THA.DS thành phố Bạc Liêu;
- Các đương sự;
- Lưu.

Võ Phương Bình