

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 26/2021/DS-ST

Ngày 30 - 03 - 2021

“Về việc tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Minh Tính

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Võ Tấn Liêm

2. Ông Bùi Hữu Khánh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Thanh Vũ là Thư ký Tòa án nhân dân huyện C.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa:

Ông Nguyễn Thanh Mây - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 3 năm 2021 tại Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 183/2015/TL-DS, ngày 26 tháng 10 năm 2015 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 271/2020/QĐXX-ST, ngày 19 tháng 10 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bé T - sinh năm 1960 (Có mặt).

Địa chỉ cư trú: ấp Lý Án, xã Hưng Mỹ, huyện C, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Bà Lê Thị V - sinh năm 1963 (Có mặt).

Địa chỉ cư trú: ấp Đàm Cùng, xã Trần Thới, huyện C, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Phạm Thành L – sinh năm 2000 (Có mặt).

2. Chị Phạm Thị O – sinh năm 1995 (Có mặt).

Địa chỉ cư trú: ấp Đàm Cùng, xã Trần Thới, huyện C, tỉnh Cà Mau.

3. Anh Diệp Quốc T - Văn phòng công chứng Minh Hải (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 21A, đường Lý Bôn, Phường 2, Tp Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

4. Bà Trần Thị Th – sinh năm 1966 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: ấp Rau Dừa B, xã Hưng Mỹ, huyện C, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bé T trình bày:*

Ngày 24/4/2015 bà Lê Thị V có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có công chứng 02 thửa đất gồm:

Thửa đất số 15, tờ bản đồ số 18, diện tích 250m² và thửa số 18, tờ bản đồ số 18, diện tích 285m² và 01 căn nhà cấp 4. Tọa lạc tại ấp Đầm Cùng, xã Trần Thới, huyện C, tỉnh Cà Mau. Giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng. Tôi đã thực hiện xong việc trả tiền chuyển nhượng nhà và đất kể từ khi lập hợp đồng công chứng.

Sau đó giữa tôi và bà V có thỏa thuận cho bà V thuê lại căn nhà với giá 15.000.000 đồng/năm.

Nay yêu cầu bà V phải có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất và trả cho tôi số tiền thuê nhà mỗi tháng 15.000.000 đồng tính từ ngày 24/4/2015 cho đến ngày Tòa án giải quyết vụ án.

- *Theo bà Lê Thị V trình bày:* Bà cho rằng bà có ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho bà T. Lý do ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T là để vay tiền bà T chứ không phải sang bán nhà, đất.

Bà V thừa nhận có vay của bà T số tiền 150.000.000 đồng nhưng đã qua bà có trả cho bà T được số tiền lãi là 30.000.000 đồng.

Nay bà V đồng ý trả cho bà T số tiền vốn 150.000.000 đồng và trả lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định, bà không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà T.

Bà V không đồng ý trả tiền thuê nhà cho bà T mỗi tháng 15.000.000 đồng theo yêu cầu của bà T.

Đối với anh Diệp Quốc T, bà Trần Thị Th đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án và Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công chứng cứ và hòa giải nhưng anh Diệp Quốc T, bà Trần Thị Th đều vắng mặt không lý do, Tòa án triệu tập hợp lệ xét xử đến lần thứ hai nhưng anh Diệp Quốc T, bà Trần Thị Th không có mặt. Đối với anh Diệp Quốc T, bà Trần Thị Th vắng mặt không có lý do và cũng không có ý kiến bằng văn bản gửi Tòa án nhân dân huyện C, cũng không có đơn yêu cầu phản tố.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C phát biểu tại tòa:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Thẩm phán xác định quan hệ pháp luật đúng theo quy định tại Điều 26 Bộ

luật tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C.

Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu. Hậu quả hợp đồng vô hiệu buộc bà Lê Thị V hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Bé T số tiền vốn và lãi là 665.875.600 (Sáu trăm sáu mươi lăm nghìn T trăm bảy mươi lăm nghìn sáu trăm đồng).

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bé T về việc yêu cầu bà Lê Thị V trả tiền thuê nhà hàng tháng 15.000.000 đồng. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với anh Phạm Thành L và chị Phạm Thị O.

Án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

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:

* Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tại phiên tòa nguyên đơn xác định khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án xác định quan hệ pháp luật vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn có phần đất tọa lạc tại ấp Đàm Cùng, xã Trần Thới, huyện C, tỉnh Cà Mau nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C theo quy định tại Điều 35 và 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tòa án đã triệu tập hợp lệ tham gia tố tụng nhưng anh Diệp Quốc T, bà Phạm Thị Th vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

* Về nội dung:

[3] Về địa chỉ, vị trí diện tích đất chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/2015 do các bên xác lập ký kết có ghi rõ địa chỉ, vị trí, diện tích đất chuyển nhượng gồm: Thửa đất số 15, tờ bản đồ số 18, diện tích 250m² và thửa số 18, tờ bản đồ số 18, diện tích 285m² và 01 căn nhà cấp 4. Tọa lạc tại ấp Đàm Cùng, xã Trần Thới, huyện C, tỉnh Cà Mau. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 571812, BL 571814 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/12/2012 và ngày 15/12/2012 cho bà Lê

Thị V. Vì vậy, có cơ sở xác định vị trí đất theo thỏa thuận chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn (đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng đang tranh chấp) là 535m², đất tọa lạc tại ấp Đầm Cù, xã Trần Thới, huyện C, tỉnh Cà Mau.

[4] Xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bé T: Thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bé T với bà Lê Thị V vào ngày 24/4/2015. Theo quy định Luật đất đai, Bộ luật dân sự thì: Người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng khi có các điều kiện: Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đất không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; Đất trong thời hạn sử dụng đất; Người nhận chuyển nhượng đất có quyền nhận chuyển nhượng khi có nhu cầu sử dụng đất. Từ những chứng cứ thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án xác định: Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Lê Thị V có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật; người thực hiện việc chuyển nhượng có năng lực hành vi dân sự, được quyền thực hiện giao dịch. Thời điểm chuyển nhượng không có tranh chấp, việc thực hiện chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện. Hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất có lập thành văn bản có chữ ký của các bên. Sau khi ký kết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tổng giá trị là 300.000.000 đồng, bà T đã giao số tiền 300.000.000 đồng cho bà V. Tuy nhiên bà V cho rằng đây là hợp đồng giả cách mục đích để vay tiền trong điều kiện bà V đang gặp khó khăn do cần tiền nên bà T yêu cầu bà ký vào hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thuê nhà thì bà T mới cho vay tiền. Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thì trên phần đất có căn nhà của bà V đã cho con tên Phạm Thị O, trên đất có ngôi mộ của chồng bà V nhưng hai bên khi tiến hành hợp đồng công chứng không nêu rõ việc chuyển nhượng như thế nào, không làm đúng các thủ tục theo quy định khi công chứng, chứng thực. Tại phiên tòa bà T và bà V thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa hai bên. Phần đất này hiện nay bà V đang quản lý đất, sử dụng nên không có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

Khi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T yêu cầu bà V trả lại số tiền 300.000.000 đồng mà trước đây bà T đưa cho bà V và yêu cầu tính lãi suất từ ngày 24/4/2015 cho đến nay theo quy định của pháp luật. Đối với bà V cho rằng trong hợp đồng ghi 300.000.000 đồng nhưng thực tế bà V có nhận của bà T là 150.000.000 đồng, nay bà V đồng ý trả cho bà T số tiền 150.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 24/4/2015 cho đến nay. Xét thấy, việc bà T yêu cầu bà V trả số tiền 300.000.000 đồng là có cơ sở. Bởi lẽ, theo hợp đồng ngày 24/4/2015 có chữ ký của bà T và bà V, đã được Công chứng chứng thực, tại mục 1, Điều 2 của Hợp đồng công chứng có ghi rõ: “Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên tại Điều 1 của Hợp đồng này là: 300.000.000 đồng”. Thể hiện nội dung bà V đã

có nhận của bà T số tiền là 300.000.000 đồng nên bà V phải có trách nhiệm trả cho bà T số tiền này. Xét về yếu tố lỗi trong việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có 01 phần lỗi của bà V do không thực hiện đúng theo cam kết, do đó việc bà T yêu cầu bà V phải trả phần lãi suất từ ngày 24/4/2015 cho đến nay là có căn cứ, đúng theo quy định của pháp luật.

Cụ thể được tính như sau: Số tiền vốn 300.000.000 đồng x 20%/năm x 71 tháng 06 ngày = 355.858.000 đồng.

Số tiền vốn 300.000.000 đồng + tiền lãi 355.858.000 đồng = 665.875.600 đồng.

Như vậy, tổng số tiền vốn lãi bà V phải trả cho bà T là 665.875.600 (Sáu trăm sáu mươi lăm nghìn T trăm bảy mươi lăm nghìn sáu trăm đồng). Buộc bà T giao trả bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà V.

[5] Tại phiên tòa, bà T xin rút lại yêu cầu khởi kiện đối với số tiền thuê nhà mỗi tháng 15.000.000 đồng. Xét thấy đây là ý chí hoàn toàn tự nguyện của bà T về việc thay đổi một phần nội dung đơn khởi kiện, phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận và không đặt ra xem xét, giải quyết.

[6] Đối với anh Phạm Thành L và chị Phạm Thị O xin rút lại yêu cầu độc lập, không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bé T với bà Lê Thị V nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về chi phí đo đạc, thẩm định: Do chấp nhận yêu cầu của bà T nên bà V phải trả lại cho bà T tiền chi phí đo đạc, thẩm định là 2.910.000 đồng và 25.000.000 đồng tiền định giá tài sản.

[8] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là đồng 33.293.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 119, 122, 123, 131, 407, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 167, 168, 188 Luật đất đai; Điều 26, 35, 217, 218, 228 của Bộ Luật tố tụng dân sự; 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 bà Nguyễn Thị Bé T.
2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bé T với bà Lê Thị V ngày 24/4/2015 được Phòng Công chứng Minh Hải ký

về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 15, tờ bản đồ số 18, diện tích 250m² và thửa số 18, tờ bản đồ số 18, diện tích 285m², đất tọa lạc tại ấp Đàm Cùng, xã Trần Thới, huyện C, tỉnh Cà Mau là vô hiệu toàn bộ.

Buộc bà Lê Thị V hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Bé T số tiền 665.875.600 (Sáu trăm sáu mươi lăm nghìn T trăm bảy mươi lăm nghìn sáu trăm đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị Bé T giao trả cho bà Lê Thị V bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 571812; số BL 571814 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/12/2012; ngày 15/12/2012 cho bà Lê Thị V.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo khoản 2 Điều 648 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bé T về việc yêu cầu bà Lê Thị V trả tiền thuê nhà hàng tháng 15.000.000 đồng. Đình chỉ yêu cầu đối với anh Phạm Thành L và chị Phạm Thị O.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Lê Thị V hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Bé T tạm ứng chi phí, thẩm định tại chỗ, định giá với số tiền 27.910.000 đồng.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị V phải chịu là 33.293.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Bé T; Phạm Thành L; Phạm Thị O không phải chịu, hoàn trả cho bà T số tiền là 7.50.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0010062 ngày 26/10/2015; trả cho Phạm Thành L số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0003780 ngày 25/9/2017; trả cho Phạm Thị O số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0003779 ngày 25/9/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C

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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;

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

- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Huỳnh Minh Tính