

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN Ô MÔN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 14/2018/DS-ST
Ngày: 04-6-2018
V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất và Tranh chấp
QSD đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN Ô MÔN – THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Trần Thanh Thế.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Vĩnh Thạnh.
2. Bà Ngô Thị Út Hậu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Như Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ô Môn.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Phổ.

Trong ngày 04 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 78/2017/TLST-DS ngày 03/10/2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2018/QĐXXST-DS ngày 26/4/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2018/QĐST-DS ngày 25/5/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Đoàn Minh T**, sinh năm 1959. *(Có mặt)*

Bà **Lê Thị H**, sinh năm 1961.

Người đại diện hợp pháp của bà H: Ông Đoàn Minh T, sinh năm 1959.
(Văn bản ủy quyền ngày 06/11/2017)

Cùng địa chỉ: Số 24A/17, đường H, phường B, quận B1, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: Ông **Nguyễn Thành C**, sinh năm 1982. *(Có mặt)*

Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1984. *(Có mặt)*

Cùng địa chỉ: Khu vực R, phường L, quận M, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Văn T1** – Chức vụ: Phó chủ tịch (Văn bản ủy quyền ngày 28/11/2017). *(Có đơn xin vắng mặt)*

- Ngân hàng P.

Địa chỉ: Số 8-10, đường K, phường P, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: Ông Võ Trường H – Chức vụ: Giám đốc Phòng Giao dịch A. (Văn bản ủy quyền số 41/UQ-NoNK-PC ngày 10/3/2017) *(Có đơn xin vắng mặt)*

- Bà **Nguyễn Thị S**, sinh năm 1967. *(Có đơn xin vắng mặt)*

- Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1966.

Người đại diện hợp pháp của ông N: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1967 (Văn bản ủy quyền ngày 12/8/2016)

Cùng địa chỉ: Khu vực T, phường L, quận M, thành phố Cần Thơ.

- Ông **Nguyễn Thành G**, sinh năm 1973. *(Có đơn xin vắng mặt)*

- Bà **Nguyễn Thị Bích H1**, sinh năm 1975.

Người đại diện hợp pháp của bà H1: Ông Nguyễn Thành G, sinh năm 1973. (Văn bản ủy quyền ngày 05/9/2016)

Cùng địa chỉ: Khu vực B, phường L1, quận M, thành phố Cần Thơ.

- Ông **Nguyễn Thành S1**, sinh năm 1978. *(Có đơn xin vắng mặt)*

- Bà **Nguyễn Thị H2**, sinh năm 1980. *(Có đơn xin vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Khu vực B1, phường L1, quận M, thành phố Cần Thơ.

- Bà **Huỳnh Thị Bích V**, sinh năm 1981. *(Có đơn xin vắng mặt)*

- Ông **Huỳnh Hữu S2**, sinh năm 1976. *(Có đơn xin vắng mặt)*

Người đại diện hợp pháp của ông S2: Bà Huỳnh Thị Bích V, sinh năm 1981 (Văn bản ủy quyền ngày 13/7/2016)

Cùng địa chỉ: Ấp D, thị trấn E, huyện G, thành phố Cần Thơ.

- Bà **Lê Thị C1**, sinh năm 1970. *(Có mặt)*

Địa chỉ: Số 5/3, khu vực A, phường N, quận B, thành phố Cần Thơ. Chỗ ở hiện nay: Số 48/1, khu vực B1, phường N, quận B, thành phố Cần Thơ.

- Ông **Mai Văn Th**, sinh năm 1968. *(Có đơn xin vắng mặt)*

Địa chỉ: Số 5/3, khu vực A, phường N, quận B, thành phố Cần Thơ. Hiện đang chấp hành án tại Trại Giam Kênh 5 thuộc Bộ công an.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án - nguyên đơn ông Đoàn Minh T, bà Lê Thị H (ông T đại diện cho bà H) trình bày:

Ngày 03/7/2010, ông và bà Lê Thị H có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Mai Văn Th, bà Lê Thị C1 diện tích đất 11.860m² (533m² đất thổ cư và 11.327m² đất lúa), đất thuộc thửa 886, tọa lạc tại khu vực B, phường L1, quận M, thành phố Cần Thơ. Giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*). Hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng, có công chứng theo quy định và vợ chồng ông đã giao đủ tiền. Đến ngày 29/10/2010, ông và bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00341. Sau khi nhận chuyển nhượng xong, ông bà đến phần đất mới biết đất do vợ chồng ông C, bà Đ đang quản lý, sử dụng. Ông đã nhiều lần yêu cầu ông C, bà Đ di dời để trả lại đất nhưng ông C, bà Đ vẫn không thực hiện. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu ông C, bà Đ phải di dời, giao trả cho ông diện tích đất nêu trên. Nếu không di dời thì phải trả cho ông bà số tiền ông bà đã chuyển nhượng phần đất là 400.000.000 đồng, tiền lệ phí sang tên là 28.000.000 đồng cùng tiền lãi với mức lãi suất 1,2%/tháng kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay.

Hiện ông bà đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để vay số tiền 350.000.000 đồng tại Ngân hàng P.

** Bị đơn ông Nguyễn Thành C, bà Nguyễn Thị Đ trình bày:*

Ông bà là chủ sử dụng phần đất diện tích 11.860 m² thuộc thửa đất 886, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00722 ngày 03/10/2005 do Nguyễn Thành C đứng tên chủ hộ. Do cần vốn làm ăn nhưng không vay được tiền Ngân hàng, thông qua người giới thiệu ông bà quen với ông Mai Văn Th. Ông Th nói sẽ vay được tiền nhưng phải sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th đứng tên. Thời hạn ba năm trả xong tiền cho Ngân hàng thì ông Th sẽ sang tên giấy đất lại cho ông bà.

Vì tin tưởng nên ngày 28/5/2010 ông bà lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích trên cho vợ chồng ông Th và bà Lê Thị C1, việc này hai bên chỉ thỏa thuận miệng, sau đó vì lo lắng nên đề nghị ông Th lập tờ thỏa thuận ngày 09/8/2010. Từ khi thỏa thuận xong ông Th chỉ đưa cho ông bà 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), trong đó 53.000.000 đồng có biên nhận, các lần khác không có. Đến hạn thỏa thuận ông bà mang tiền đến trả cho ông Th chuộc lại đất thì mới biết ông Th đã chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Đoàn Minh T, bà Lê Thị H. Việc ông Th chuyển nhượng đất là làm thiệt hại đến quyền lợi của ông bà.

Do đó, ông bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Ông bà đồng ý trả cho ông Th, bà C1 số tiền: 100.000.000 đồng và lãi từ ngày 09/8/2010 đến khi vụ án được giải quyết bằng một bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật

theo mức lãi suất do Ngân hàng P quy định. Đồng thời, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn và yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông bà sang ông Th, bà C1 và từ vợ chồng ông Th, bà C1 sang vợ chồng ông T, bà H.

** Tại Biên bản lấy lời khai ngày 03/7/2014, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn Th trình bày:*

Ông có quen biết vợ chồng ông C, bà Đ thông qua người giới thiệu. Do biết vợ chồng ông C, bà Đ cần tiền nhưng không vay được ngân hàng nên ông và ông C, bà Đ có thỏa thuận ông C sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông để ông làm thủ tục vay tiền, vì khi đó ông có thành lập công ty san lấp nên sẽ dễ vay tiền hơn. Sau khi thỏa thuận thì hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Tuy nhiên, đến khi ông đứng tên giấy đất thì không vay được tiền ngân hàng vì ngân hàng không cho vay. Mặc dù vậy nhưng ông cũng đưa tiền cho ông C nhiều lần khoảng 100.000.000 đồng và vợ chồng ông C vẫn sử dụng đất. Vì sợ mất số tiền đã đưa cho ông C nên ông và ông C đã lập thỏa thuận ngày 09/8/2010 để xác định rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông C chỉ là giả cách.

Trước đó ông có nợ ông T cả gốc và lãi là 400.000.000 đồng nhưng không có tiền trả nên ông T yêu cầu ông chuyển nhượng đất để trừ nợ. Hợp đồng ghi giá 200.000.000 đồng nhưng thực chất ông không có nhận tiền của ông T. Ông xác định đất này của vợ chồng ông C, bà Đ và việc chuyển nhượng giữa các bên chỉ là hình thức. Ông yêu cầu ông T trả lại đất cho ông C, bà Đ, tiền ông nợ ông T ông sẽ trả cho ông T.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C1 trình bày:*

Mọi công việc làm ăn đều do ông Th tự quyết định. Trước đây sự việc ông Th cho ông C vay tiền và việc ông Th vay tiền của ông T như thế nào bà hoàn toàn không biết. Đến khi ông Th làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông T, bà H thì bà chỉ có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng, ngoài ra bà không biết gì về việc chuyển nhượng này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

- Ông Nguyễn Thành G, ông Nguyễn Thành S1 cùng trình bày:

Các ông là anh ruột của ông C. Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ để lại. Lúc còn sống cha mẹ đã chia đất cho các anh em nhưng chưa tách giấy sang tên, hiện các ông có cất nhà và canh tác (ruộng, vườn) trên phần đất

tranh chấp. Khi cha mẹ mất, vì tin tưởng nên để cho ông C đại diện đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông C đem giấy tờ đất chuyển nhượng cho ông Th thì các ông không biết, việc làm này của ông C ảnh hưởng đến quyền lợi của các ông. Do đó, các ông có yêu cầu độc lập về việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông C, bà Đ sang ông Th và từ vợ chồng ông Th sang ông T, bà H.

- Bà Nguyễn Thị S trình bày:

Bà là chị ruột của ông C. Vào năm 2009, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông C, bà Đ diện tích đất 02 công tấc 3 mét với giá 60 chỉ vàng 24K. Lúc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay nhưng bà đã nhận đất sử dụng từ năm 2009 đến nay. Phần đất bà nhận chuyển nhượng nằm trong phần đất đang tranh chấp. Khi ông C đem giấy tờ đất chuyển nhượng cho ông Th thì bà không biết, việc làm này của ông C ảnh hưởng đến quyền lợi của bà. Do đó, bà có yêu cầu độc lập về việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông C, bà Đ sang ông Th và từ vợ chồng ông Th sang ông T, bà H.

- Bà Huỳnh Thị Bích V trình bày:

Ông C là cậu ruột của bà. Vào năm 2008, bà ngoại của bà là cụ Dương Thị C2 có chia cho bà một nền nhà ngang 7m x dài 30m, trên đất có mộ của mẹ của bà. Từ khi được chia cho đất, bà đã sử dụng đất này nhưng chưa được tách giấy đất mà hiện vẫn do ông Nguyễn Thành C đứng tên. Việc ông C đại diện đứng tên mà đem giấy tờ đất chuyển nhượng cho người khác ảnh hưởng đến quyền lợi của bà. Do đó, bà có yêu cầu độc lập về việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông C, bà Đ sang ông Th và từ vợ chồng ông Th sang ông T, bà H.

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng P (do ông Võ Trường H đại diện) trình bày:*

Ngày 20/11/2013 Phòng giao dịch A trực thuộc Ngân hàng P đã cho ông Đoàn Minh T, bà Lê Thị H vay số tiền 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng) tại Hợp đồng tín dụng số 72.201113.40/HĐTD ngày 20/11/2013. Hợp đồng tín dụng này được bảo đảm bằng tài sản thế chấp là diện tích đất 11.860 m² do ông T và bà H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00341 cấp ngày 29/10/2010. Hợp đồng tín dụng đã đến hạn vào ngày 20/11/2015 nhưng cho đến nay ông T vẫn chưa trả nợ cho Ngân hàng. Nay Ngân hàng yêu cầu ông T và bà H trả nợ cho Ngân hàng số tiền gốc là 350.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 05/12/2017 là 173.133.333 đồng và lãi phát

sinh trong quá trình chậm trả. Nếu không thực hiện việc trả nợ, đề nghị phát mãi tài sản thế chấp để thanh toán nợ.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Ủy ban nhân dân quận Ô Môn (đại diện ông Trần Văn T1) có ý kiến trình bày:*

Căn cứ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Mai Văn Th và bà Lê Thị C1 do ông Đoàn Minh T và bà Lê Thị H vào năm 2010, thửa đất số 886, tờ bản đồ số 10, diện tích 11,862m² (ODT + LUA), thuộc giấy chứng nhận QSDĐ CH00160 cấp ngày 26/6/2010 theo Hợp đồng số 834 do Phòng công chứng X công chứng ngày 03/7/2010. Ngày 29/10/2010, Ủy ban nhân dân quận Ô Môn cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CH00341 cho ông Đoàn Minh T và bà Lê Thị H đứng tên theo quy định.

Vụ việc tranh chấp giữa các đương sự đã được Tòa án nhân dân quận Ô Môn xét xử sơ thẩm bằng Bản án số 12/2015/DSST ngày 12/02/2015 và Bản án số 29/2016/DSST ngày 15/9/2016. Tuy nhiên, các bản án sơ thẩm nêu trên đã bị hủy bằng các bản án dân sự phúc thẩm số 101/2015/DSPT ngày 13/7/2015 và bản án số 45/2017/DS-PT ngày 13/4/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ. Đồng thời cấp phúc thẩm quyết định giao hồ sơ về Tòa án nhân dân quận Ô Môn giải quyết lại vụ án theo đúng quy định pháp luật.

Vụ kiện được Tòa án thụ lý giải quyết theo luật định.

Trước phiên tòa hôm nay:

- Nguyên đơn yêu cầu ông Th, bà C1 trả cho nguyên đơn tổng số tiền 633.197.000 đồng. Trong đó, nợ gốc 200.000.000 đồng, tiền lãi là 433.197.000 đồng. Sau khi ông Th, bà C1 thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, nguyên đơn đồng ý tách chuyển trả lại cho bị đơn quyền sử dụng đối với diện tích đất 11.860m² thuộc thửa đất 886 hiện do nguyên đơn đang đứng tên giấy đất.

- Bị đơn đồng ý với sự thỏa thuận trên của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C1 trình bày: Bà đồng ý với yêu cầu nêu trên của nguyên đơn.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục: Tòa án đã thụ lý và xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Tranh chấp quyền sử dụng đất” là đúng quy định tại Khoản 3, 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán được phân công đã xác định tư cách đương sự, tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ đúng, đủ theo quy định.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự tham gia phiên tòa có chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Th, bà C1 trả cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định.

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: Các đương sự có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Khi phát sinh tranh chấp, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu đòi đất đối với những người đang ở trên đất tranh chấp. Do đó, quan hệ pháp luật trong vụ án này được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Đây là tranh chấp giữa cá nhân với cá nhân, được pháp luật dân sự và Luật đất đai điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Khoản 3, Khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

- Các đương sự không trực tiếp tham gia tố tụng có thực hiện việc ủy quyền hợp lệ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa gồm: Ủy ban nhân dân quận Ô Môn, Ngân hàng P, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Thành G, ông Nguyễn Thành S1, bà Nguyễn Thị H2, bà Huỳnh Thị Bích V, ông Huỳnh Hữu S2 và ông Mai Văn Th đều có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

Theo nguyên đơn ông Đoàn Minh T, bà Lê Thị H thì ông bà có nhận chuyển nhượng từ ông Mai Văn Th, bà Lê Thị C1 diện tích đất 11.860m² thuộc thửa 886 với giá 400.000.000 đồng. Ông bà đã giao đủ tiền và hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng thì phát hiện đất do ông C, bà Đ đang sử dụng. Mặc dù đã nhiều lần yêu cầu nhưng ông C, bà Đ không giao đất nên ông bà khởi kiện.

Bị đơn ông Nguyễn Thành C, bà Nguyễn Thị Đ cho rằng, do có nhu cầu vay vốn làm ăn nhưng không được ngân hàng cho vay nên ông C, bà Đ ký chuyển nhượng cho ông Mai Văn Th toàn bộ diện tích đất 11.860m² thuộc thửa 886, tờ bản đồ số 10, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00722 cấp ngày 03/02/2005 do ông Nguyễn Thành C đứng tên. Đất tọa lạc tại khu vực B, phường L1, quận M, thành phố Cần Thơ. Việc chuyển nhượng nhằm mục đích để ông Th đứng tên cho tiện việc vay tiền ngân hàng (do ông Th có công ty san lấp mặt bằng), sau khi vay được tiền, ông Th sẽ cho ông C vay 200.000.000 đồng, thời hạn vay 03 năm. Khi ông C trả lại tiền, ông Th sẽ làm thủ tục chuyển nhượng phần đất này lại cho ông C. Giữa ông C và ông Th có làm thỏa thuận ngày 09/8/2010 về việc ông C vay của ông Th số tiền 200.000.000 đồng thế chấp bằng diện tích đất 11.860m² và Tờ cam kết ngày 11/8/2012 có nội dung ông Th sẽ chuộc lại giấy đất cho ông C. Tuy nhiên, sau khi được đứng tên giấy đất, ông Th không vay được tiền ngân hàng nhưng ông Th vẫn cho ông C vay nhiều lần với tổng số tiền khoảng 100.000.000 đồng. Tuy nhiên chỉ có số tiền 53.000.000 đồng có làm biên nhận ngày 09/8/2010, các lần đưa tiền khác không có làm biên nhận.

Theo lời khai của ông Th, do ông Th có nợ ông Đoàn Minh T số tiền gốc và lãi là 400.000.000 đồng nên ông T buộc ông Th chuyển nhượng phần đất này cho ông T. Ngày 03/7/2010, vợ chồng ông Th, bà C1 đã ký chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho vợ chồng ông Đoàn Minh T, bà Lê Thị H, giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 200.000.000 đồng nhưng ông Th không có nhận tiền của ông T, việc ký hợp đồng nhằm cản trở số tiền 400.000.000 đồng mà ông Th nợ ông T.

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án để giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm, các đương sự đã thỏa thuận để giải quyết một số vấn đề trong vụ án, cụ thể:

Ngày 28/12/2017, ông C, bà Đ đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho ông Th, bà C1 bằng cách giao cho ông T số tiền 200.000.000 đồng để cản trở số tiền nợ gốc mà ông Th, bà C1 nợ ông T. Cùng ngày 28/12/2017, ông T và bà H đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng P (theo Hợp đồng tín dụng số 72/201113.40/HĐTD ngày 20/11/2013). Ngân hàng đã giải chấp, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Minh T quản lý và Ngân hàng cũng không còn yêu cầu gì đối với ông T, bà H.

Nguyên đơn rút lại yêu cầu đòi đất đối với bị đơn ông C, bà Đ và những người đang ở trên đất gồm bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Thành G, bà Nguyễn Thị Bích H1, ông Nguyễn Thành S1, bà Nguyễn Thị H2,

bà Huỳnh Thị Bích V và ông Huỳnh Hữu S2. Đồng thời, nguyên đơn cũng rút lại yêu cầu đòi ông C, bà Đ trả lại lệ phí chuyển nhượng đất với số tiền là 28.000.000 đồng và tiền lãi.

Bị đơn ông C rút lại yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Thành G, ông Nguyễn Thành S1, bà Huỳnh Thị Bích V rút lại yêu cầu độc lập về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00341 cấp ngày 29/10/2010 do ông Đoàn Minh T đứng tên và rút lại yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông C, bà Đ sang ông Th và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Th, bà C1 sang ông T, bà H.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn đã rút lại yêu cầu đòi đất đối với bị đơn ông C, bà Đ và những người đang ở trên đất gồm bà S, ông N, ông G, bà H1, ông S1, bà H2, bà V, ông S2. Đồng thời, nguyên đơn rút lại yêu cầu đòi ông C, bà Đ trả lại lệ phí chuyển nhượng đất với số tiền là 28.000.000 đồng và tiền lãi. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết các yêu cầu này của nguyên đơn.

Hiện nay, nguyên đơn chỉ có yêu cầu ông Th, bà C1 thanh toán cho nguyên nợ gốc là 200.000.000 đồng, tiền lãi cụ thể như sau:

- Tiền lãi trên số tiền nợ 400.000.000 đồng tính từ ngày 03/7/2010 đến ngày 07/12/2017 với mức lãi suất do Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn quy định theo từng giai đoạn là 425.486.667 đồng (có bảng chiết tính lãi tại Bút lục số 513);
- Tiền lãi trên số tiền nợ 400.000.000 đồng từ ngày 08/12/2017 đến ngày 28/12/2017 với mức lãi suất 1%/tháng là 2.799.000 đồng.
- Tiền lãi trên số tiền nợ 200.000.000 đồng từ ngày 29/12/2017 đến ngày 04/6/2018 là 10.532.000 đồng.

Tổng cộng tiền gốc và lãi là 438.817.667 đồng.

Theo bảng kê tính lãi ngày 07/12/2017 do nguyên đơn cung cấp, tính đến ngày 08/12/2017 số tiền ông C, bà Đ phải trả cho nguyên đơn là 204.921.667 đồng (gốc 100.000.000 đồng + lãi 104.921.667 đồng). Tuy nhiên, đến ngày 28/12/2017, ông C, bà Đ mới giao tiền cho nguyên đơn nên nguyên đơn yêu cầu ông C, bà Đ phải tiếp tục trả thêm tiền lãi đến ngày 28/12/2017 là 699.000 đồng. Như vậy số tiền gốc và lãi ông C, bà Đ phải trả cho nguyên đơn là 205.620.667 đồng.

Vào ngày 28/12/2017, ông C bà Đ đã trả cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng và đã được trừ vào số tiền nợ gốc ông Th, bà C1 nợ nguyên đơn. Đến ngày 04/6/2018 thì trả dứt số tiền còn lại 5.620.667 đồng, nguyên đơn đồng ý căn trừ số tiền này vào số tiền lãi ông Th, bà C1 phải trả cho nguyên đơn, sau khi được khấu trừ thì số tiền lãi còn lại là 433.197.000 đồng.

Sau khi ông Th, bà C1 thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, nguyên đơn đồng ý chuyển trả lại cho bị đơn quyền sử dụng đối với diện tích đất 11.860m² thuộc thửa đất 886.

Tại phiên tòa, nguyên đơn cho rằng do vụ việc tranh chấp kéo dài, đã trải qua nhiều lần xét xử sơ thẩm và phúc thẩm, cho đến nay nguyên đơn vẫn chưa được nhận đất sử dụng. Do đó, nguyên đơn đồng ý cho ông Th, bà C1 chuộc lại đất để trả lại cho bị đơn. Cụ thể, nguyên đơn yêu cầu ông Th, bà C1 trả lại cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng đất là 400.000.000 đồng và tiền lãi tính từ khi nhận chuyển nhượng đến nay là 433.197.000 đồng.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 30/3/2018, ông Mai Văn Th đồng ý việc ông C, bà Đ trả cho ông T số tiền 200.000.000 đồng để căn trừ số tiền ông nợ ông T. Ông C, bà Đ đã không còn nợ tiền của ông nên ông không có yêu cầu gì đối với ông C, bà Đ. Ngoài ra, ông đồng ý trả cho ông T số tiền nợ gốc và lãi theo yêu cầu của ông T để ông T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông C, bà Đ được đứng tên. Tuy nhiên, ông Th cho rằng số nợ này không liên quan đến bà C1 nên ông Th yêu cầu được tự chịu trách nhiệm trả nợ cho ông T. Ông T không đồng ý và giữ nguyên yêu cầu buộc ông Th và bà C1 cùng chịu trách nhiệm trả nợ.

Xét thấy, mặc dù ông Th cho rằng mọi giao dịch giữa ông Th và ông T đều do ông Th quyết định, không liên quan đến bà C1. Tuy nhiên, căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2010 thì bà C1 có ký tên phía bên chuyển nhượng, sau khi hợp đồng chuyển nhượng được xác lập đã làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Nay nguyên đơn yêu cầu được nhận lại tiền chuyển nhượng đất do hợp đồng không thực hiện được, tức nguyên đơn không được nhận đất sử dụng thì phía bên chuyển nhượng ông Th, bà C1 phải chịu trách nhiệm đối với nguyên đơn. Và lại, bà C1 cũng đã đồng ý cùng ông Th trả nợ gốc và lãi cho nguyên đơn. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Th, bà C1 có nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại biên bản lấy lời khai cũng như tại phiên tòa hôm nay, ông Th, bà C1 đã đồng ý trả tiền gốc và lãi theo yêu cầu của nguyên đơn, đồng thời không có

yêu cầu gì đối với ông C, bà Đ. Xét đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự và không trái quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Do đó, cần buộc ông Th, bà C1 trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc 200.000.000 đồng, tiền lãi là 433.197.000 đồng là phù hợp.

[5] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ngày 21/11/2014, ông C phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T, bà H; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 52 ngày 28/5/2010 giữa ông C, bà Đ với ông Th và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 834 ngày 03/7/2010 giữa ông Th, bà C1 với ông T, bà H.

Ngày 19/11/2014, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Thành G, ông Nguyễn Thành S1 và bà Huỳnh Thị Bích V có yêu cầu độc lập về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông C, bà Đ sang ông Th và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Th, bà C1 sang ông T, bà H.

Tuy nhiên, đến ngày 26/4/2018, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà S, ông G, ông S1 và bà V đã rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của mình. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn và cũng không xem xét tính pháp lý của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên; đồng thời đình chỉ giải quyết các yêu cầu này của đương sự.

Ngoài ra, do các đương sự đã rút yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải đưa thêm Nguyễn Thành Đ1 và Phòng công chứng đã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo như nhận định của cấp phúc thẩm.

[7] Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Nguyên đơn đã tạm nộp số tiền 9.178.000 đồng, đã chi phí hết. Do nguyên đơn rút yêu cầu đòi đất nên nguyên đơn phải tự chịu chi phí này.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp. Ông Th, bà C1 có nghĩa vụ thanh toán nợ cho nguyên đơn nên phải chịu án phí có giá ngạch theo quy định. Đối với các đương sự rút yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập, được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26, Điều 35, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.
- Điều 256, 305, 471, 474 và 476 Bộ luật dân sự 2005.
- Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Minh T, bà Lê Thị H.

Buộc ông Mai Văn Th, bà Lê Thị C1 trả cho ông Đoàn Minh T, bà Lê Thị H tổng số tiền **633.197.000 đồng** (*Sáu trăm ba mươi ba triệu, một trăm chín mươi bảy nghìn đồng*).

(Trong đó, tiền nợ gốc là 200.000.000 đồng và tiền lãi là 433.197.000 đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Sau khi ông Th, bà C1 thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, ông T, bà H chịu trách nhiệm sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà Đ toàn bộ diện tích đất 11.860m² thuộc thửa 886, đất tọa lạc tại khu vực B, phường L1, quận M, thành phố Cần Thơ.

2/ Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại đất đối với ông Nguyễn Thành C, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Thành G, bà Nguyễn Thị Bích H1, ông Nguyễn Thành S1, bà Nguyễn Thị H2, bà Huỳnh Thị Bích V và ông Huỳnh Hữu S2. Đồng thời, đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi ông C, bà Đ trả lại lệ phí chuyển nhượng đất với số tiền là 28.000.000 đồng (*Hai mươi tám triệu đồng*) và tiền lãi.

3/ Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thành C và đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Thành G, ông Nguyễn Thành S1, bà Huỳnh Thị Bích V về việc:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00341 ngày 29/10/2010 cấp cho ông Đoàn Minh T, bà Lê Thị H; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 52 ngày 28/5/2010 giữa ông Nguyễn Thành C, bà Nguyễn Thị Đ với ông Mai Văn Th và Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 834 ngày 03/7/2010 giữa ông Mai Văn Th, bà Lê Thị C1 với ông Đoàn Minh T, bà Lê Thị H.

- ***Về chi phí thẩm định và định giá tài sản:*** Ông Đoàn Minh T, bà Lê Thị H phải chịu số tiền 9.178.000 đồng (*Chín triệu một trăm bảy mươi tám nghìn đồng*), ông T, bà H đã nộp xong.

- ***Về án phí dân sự sơ thẩm:***

+ Ông Mai Văn Th, bà Lê Thị C1 phải nộp số tiền 29.377.880 đồng (*Hai mươi chín triệu, ba trăm bảy mươi bảy nghìn, tám trăm tám mươi đồng*).

+ Ông Đoàn Minh T, bà Lê Thị H được nhận lại số tiền 17.232.000 đồng theo Biên lai thu số 003656 ngày 26/02/2013, số tiền 8.526.000 đồng theo Biên lai thu số 009753 ngày 30/8/2016 và số tiền 2.300.000 đồng theo Biên lai thu số 001853 ngày 19/4/2018. Tổng số tiền ông T, bà H được nhận lại là 28.058.000 đồng (*Hai mươi tám triệu, không trăm năm mươi tám nghìn đồng*) tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

+ Ông Nguyễn Thành C, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Thành G, ông Nguyễn Thành S1 và bà Huỳnh Thị Bích V mỗi người được nhận lại số tiền 200.000 đồng (*Hai trăm nghìn đồng*) theo các Biên lai thu tạm ứng án phí số 000837, 000836, 000835, 000834 và 000833 cùng ngày 21/11/2014 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo. Đối với đương sự vắng mặt, được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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, người phải thi hành án 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:

- Đường sự;
- VKSND Q. Ô Môn;
- Chi cục THADS Q. Ô Môn;
- TAND TP. Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Bùi Trần Thanh Thế