

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LÂM HÀ
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 26/2023/DS-ST
Ngày: 18/4/2023
V/v Tranh chấp về hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tranh
chấp về hợp đồng hợp tác

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LÂM HÀ, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê H

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Thái Duy
- Ông K'Dung

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Khắc Duy – Là Thư ký của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Mai Trường Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 149/2022/TLST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2022 về việc “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp về hợp đồng hợp tác*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2023/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:** Vợ chồng ông Trần Văn A, sinh năm 1978;
bà Lương Thị B, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Văn A: Luật sư Nguyễn Thế X– Văn phòng Luật sư Z, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:** Ông Nguyễn Hải C, sinh năm 1987.

HKTT: Ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Hiện đang chấp hành án phạt tù tại Phân trại A, Trại giam X, xã H, huyện Z, tỉnh Kiên Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- 3.1. Chị Trịnh Thị D, sinh năm 1995.**

Địa chỉ: Số D, Ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

Chị Trịnh Thị D ủy quyền cho ông Trần Xuân Đ, sinh năm 1963. HKTT: Số C , phường D, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: số X ,

Phường T, Quận Z, thành phố Hồ Chí Minh tham gia tố tụng theo Hợp đồng ủy quyền ngày 12/7/2022.

3.2. Văn phòng công chứng V.

Địa chỉ: đường H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện theo pháp luật: ông Ngô Văn E – Trưởng Văn phòng.

3.3. Văn phòng C ký đất đai X.

Trụ sở: Số S, đường T, Phường Z, thành phố Đ, Lâm Đồng.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn X, chức vụ: Giám đốc.

Ông Nguyễn X ủy quyền cho ông Lê H - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng C ký đất đai huyện L theo văn bản số 67/VPĐKĐĐ ngày 07 tháng 02 năm 2023.

(Ông A, ông Đ, luật sư Nguyễn Thế X có mặt; ông C, ông H, ông E, bà B vắng mặt có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, Bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn ông A, bà B trình bày:

Ngày 29/11/2020, giữa vợ chồng ông bà và ông Nguyễn Hải C có thỏa thuận với nhau về việc vợ chồng ông bà chuyển nhượng cho ông C thửa đất diện tích 1492m² (gồm 200m² đất thổ cư và 1292m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng, thửa đất này đã được UBND huyện Lâm Hà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 961059 ngày 21/8/2018 đứng tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Trần Văn A. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 1.330.000.000 đồng. Sau đó ông C đã nhờ vợ chồng ông Đỗ Thanh G, bà Trương Thị B, trú tại: thôn 3, xã Mê D, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng, là người môi giới giao số tiền chuyển nhượng lần một cho vợ chồng ông bà là 50.000.000 đồng.

Ngày 12/12/2020, vợ chồng ông bà và ông Nguyễn Hải C ký kết với nhau Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất trên, hợp đồng đã được Văn phòng công chứng Ngô Văn E chứng nhận theo số công chứng 5437, quyển sổ 03TP/CC – SCC/HĐGD. Trong hợp đồng công chứng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng nhằm tránh nộp thuế cao, thực tế giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 1.330.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận vợ chồng ông bà sẽ là người trực tiếp tiến hành thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho ông C. Cùng ngày 12/12/2020, ông C thanh toán thêm số tiền chuyển nhượng là 800.000.000 đồng cho vợ chồng ông bà thông qua chuyển khoản ngân hàng. Số tiền chuyển nhượng còn nợ lại là 480.000.000đ ông C cam kết sẽ giao đủ khi vợ chồng ông bà hoàn tất thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C.

Ngày 28/12/2020, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 961059 đã được cập nhật tại trang IV về việc đứng tên người sử dụng đất là ông C. Sau đó vợ chồng ông bà liên hệ với ông C để giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu ông C thanh toán số

tiền chuyển nhượng còn nợ lại là 480.000.000đồng nhưng ông C không có thiện chí thực hiện cam kết trả tiền. Vợ chồng ông bà đã nhiều lần liên hệ và tới gặp ông C yêu cầu thanh toán số tiền chuyển nhượng còn nợ lại nhưng ông C liên tục lần tránh, lấy nhiều lý do để trốn tránh việc trả tiền, không có thiện chí trả tiền cho vợ chồng ông bà.

Sau đó chị Trịnh Thị D có liên lạc với vợ chồng ông bà và cho biết giữa chị D và ông C có góp tiền để cùng mua thửa đất của vợ chồng ông bà, ông C là người đứng tên về mặt giấy tờ, chị D đã góp số tiền mua đất là 700.000.000 đồng. Sau đó giữa vợ chồng ông bà và chị D có liên lạc với ông C để tB lượng, thỏa thuận, tuy nhiên ông C cho biết không còn khả năng trả tiền cho vợ chồng ông bà, đồng thời cũng không sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 961059 sang cho vợ chồng ông bà.

Hiện nay thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông bà vẫn đang giữ, không có thể chấp cầm cố cho cá nhân, tổ chức nào. Đối với diện tích đất chuyển nhượng cùng toàn bộ tài sản trên đất thì vợ chồng ông bà vẫn chưa bàn giao cho ông C mà vợ chồng ông bà vẫn quản lý, sử dụng từ đó đến nay.

Đến nay các bên không thể tự tB lượng thỏa thuận với nhau về việc giải quyết tranh chấp và để đảm bảo quyền lợi của mình, vợ chồng ông bà đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng giải quyết, cụ thể như sau:

+ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng giữa vợ chồng ông Trần Văn A, bà Lương Thị B và ông Nguyễn Hải C theo Văn bản công chứng là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Esố 5437, quyển số 03/CC – SCC/HĐGD lập ngày 12/12/2020;

+ Hủy nội dung C ký quyền sử dụng đất (hủy bỏ nội dung cập nhật ông Nguyễn Hải C nhận chuyển nhượng) trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO961059 do UBND huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 21/08/2018 đối với thửa đất trên.

Đối với số tiền chuyển nhượng vợ chồng ông bà đã nhận của ông C là 850.000.000đ thì vợ chồng ông bà sẽ có trách nhiệm trả lại cho ông C.

Ngoài ra, vợ chồng ông bà không có yêu cầu nào khác.

Tại bản tự khai ngày 20/9/2022, bị đơn ông Nguyễn Hải C trình bày:

Ngày 29/10/2020, ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích đất 1492m², thửa đất số 23, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng của vợ chồng ông Trần Văn A, bà Lương Thị B, giá chuyển nhượng là 1.330.000.000đồng, tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì trên đất có nhà cấp 4 và một số cây xanh. Khi chuyển nhượng có lập hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Esố 5437 theo quy định của pháp luật. Hiện nay ông chưa nhận đất, chưa tiếp quản canh tác đất do ông chưa thanh toán đủ số tiền theo thỏa thuận còn lại là 480.000.000đồng. Lý do ông không hoàn thành nghĩa vụ thanh toán là do thời điểm đó ông đang điều trị bệnh tại Thành phố Hồ Chí Minh và sau đó ông bị Công an tỉnh Cà Mau điều tra, cấm đi khỏi nơi cư trú trong một vụ án hình sự khác do đó ông không thể đến đúng thời gian thanh toán theo thỏa thuận.

Ông đã thanh toán cho vợ chồng ông A, bà B số tiền là 850.000.000đồng. Hiện nay, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vợ chồng ông A, bà B giữ và vợ chồng ông A, bà B đang trực tiếp canh tác, quản lý, sử dụng đất.

Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì ông có hùn góp vốn với chị Trịnh Thị D, chị D có hùn vốn với số tiền là 700.000.000đồng.

Nay, vợ chồng ông A, bà B khởi kiện, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 23, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng giữa vợ chồng ông Trần Văn A, bà Lương Thị B và ông Nguyễn Hải C theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Esô 5437, quyền số 03/CC – SCC/HĐGD lập ngày 12/12/2020 thì ông đồng ý. Nếu Tòa án hủy hợp đồng nói trên thì ông yêu cầu vợ chồng ông A, bà B hoàn trả lại cho ông số tiền là 850.000.000đồng. Đồng thời, ông đồng ý hoàn lại số tiền 700.000.000đồng theo yêu cầu của chị D.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trịnh Thị D là ông Trần Xuân Đ trình bày:

Nguyên trước đây chị Trịnh Thị D và ông Nguyễn Hải C có ký Văn bản thỏa thuận “V/v góp vốn kinh doanh mua bất động sản, đất đai” đề ngày 11/12/2020. Cụ thể mục đích góp vốn: Mua tài sản bất động sản tại Gia Lâm, Lâm Hà, Lâm Đồng có diện tích là 1492m² (trong đó có 200 m² đất ở và 1292 m² đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 16, xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà. Số vốn góp của mỗi bên là: 700.000.000đồng. Hai bên thỏa thuận sẽ do ông C đứng tên về mặt giấy tờ, chị D đã hoàn tất việc góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Sau khi chị D và ông C ký văn bản góp vốn, chị D đã đưa ông C đủ số tiền góp vốn như thỏa thuận, ông C có tiến hành giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên của vợ chồng ông Trần Văn A, bà Lương Thị B với số tiền chuyển nhượng là: 1.330.000.000đồng. Đến khi công chứng thì ông C đứng tên pháp lý ký nhận chuyển nhượng như bản thỏa thuận mà chị D và ông C đã xác lập ngày 11/12/2020. Đến ngày ký công chứng thì chị D mới biết là hôm ký công chứng ông C chỉ thanh toán cho bên bán tổng số tiền là 850.000.000đồng và ông C có xin và hứa với bên chuyển nhượng là sau 1 tuần sẽ thanh toán dứt điểm như đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc. Nhưng sau đó đến ngày hoàn thành việc C bộ thì ông C vẫn chưa thực hiện hết nghĩa vụ thanh toán cho bên bán, vì thế nên ông Trần Văn A không bàn giao hồ sơ đất cũng như không bàn giao đất. Nay, vợ chồng ông A, bà B yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên do ông C vi phạm điều khoản thanh toán và hủy xác nhận chuyển nhượng của Chi nhánh Văn phòng C ký đất đai huyện Lâm Hà việc xác nhận sang tên ông C thì chị D đồng ý và không có ý kiến gì. Chị D yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Hải C phải trả lại cho chị D số tiền: 700.000.000đồng mà chị D đã góp hùn mua thửa đất nêu trên, số tiền này của chị D là ông C dùng để thanh toán một phần trong tổng số tiền mua miếng đất của ông A, bà B. Vì hiện tại theo Chị D trình bày thì ông C hoàn toàn không có khả năng thực hiện nghĩa vụ đối với bên chuyển nhượng đất, và kể cả chị D cũng không có tiền để thực hiện thay phần nghĩa vụ góp vốn của ông C để trả

phần tiền còn lại của việc nhận chuyển nhượng đất. Ngoài ra chị D không có yêu cầu nào khác.

Tại bản tự khai người đại diện theo pháp luật Văn phòng công chứng Ngô Văn Etrình bày:

Ngày 03/02/2023, Văn phòng công chứng Ngô Văn Enhận được Thông báo số 149/2022/TB-TLVA của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà yêu cầu Văn phòng công chứng tường trình về việc: Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Trần Văn A, bà Lương Thị B, hộ khẩu tại: xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng và ông Nguyễn Hải C, hộ khẩu tại: Ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau theo hợp đồng chuyển nhượng số 5437, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2020. Nay ông tường trình toàn bộ quá trình công chứng hợp đồng trên như sau:

Ngày 12/12/2020, vợ chồng ông Trần Văn A, bà Lương Thị B và ông Nguyễn Hải C đến Văn phòng công chứng Ngô Văn Eyêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số CO 961059 do UBND huyện Lâm Hà cấp ngày 21/8/2018. Sau khi kiểm tra các tờ giấy có liên quan đến công chứng thì ông thấy: Vợ chồng ông Trần Văn A, bà Lương Thị B đồng ý chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất số CO 961059 do UBND huyện Lâm Hà cấp ngày 21/8/2018 cho ông Nguyễn Hải C với diện tích 1492m², địa chỉ thửa đất tại: xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng, trong đó có: (200m² ONT + 1292m² CLN) và ông Nguyễn Hải C đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên từ vợ chồng ông Trần Văn A, bà Lương Thị B. Ông đã đưa cho chuyên viên soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng ngay sau khi ông kiểm tra đầy đủ giấy tờ của hai bên. Sau khi soạn thảo hợp đồng xong ông đã cho vợ chồng ông A, bà B cùng bên mua là ông C đọc lại hợp đồng, kiểm tra thông tin đầy đủ. Vợ chồng ông Trần Văn A, bà Lương Thị B và ông Nguyễn Hải C đồng ý toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng, không thắc mắc gì và đồng ý ký vào hợp đồng trước sự chứng kiến của ông và Văn phòng công chứng đã phát hành hợp đồng theo đúng quy trình của luật công chứng. Quy trình kiểm tra đầy đủ, đúng giấy tờ liên quan đến việc công chứng, ông đã làm đúng theo Luật Công chứng. Các bên đã tự kiểm tra thông tin trong hợp đồng, đã tự đọc và được ông giải thích những thắc mắc về nội dung ghi trong hợp đồng. Việc các đương sự yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng nói trên thì văn phòng có ý kiến như sau: Căn cứ kết quả xác minh của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xử lý theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng C ký đất đai X – ông Lê H trình bày:

Trên cơ sở nghiên cứu nội dung Công văn số 59/TA ngày 01/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà và hồ sơ có liên quan, ông có ý kiến về quá trình Chi nhánh Văn phòng C ký đất đai huyện Lgiải quyết hồ sơ chuyển nhượng sử dụng quyền sử dụng đất năm 2020, xã Gia Lâm như sau:

Chi nhánh đã khai thác kiểm tra toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2020 đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 16, xã Gia Lâm giữa ông

Trần Văn A, bà Lương Thị B và ông Nguyễn Hải C (gửi Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà 01 bộ hồ sơ có đóng dấu treo).

Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2020 đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 16, xã Gia Lâm giữa ông Trần Văn A, bà Lương Thị B và ông Nguyễn Hải C:

- Trình tự, thủ tục giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn A, bà Lương Thị B và ông Nguyễn Hải C đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 16, xã Gia Lâm theo hợp đồng chuyển nhượng số 5437, quyền số 03TP/CC SCC/HĐGD ngày 12/12/2020 của UBND Văn phòng công chứng Ngô Văn Ecông chứng.

- Chi nhánh Văn phòng C ký đất đai huyện Lthực hiện giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đúng theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và trong quá trình giải quyết hồ sơ không phát hiện tình tiết bị hạn chế quyền theo Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn vắng mặt nên không hòa giải được.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn ông A giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị D là ông Trần Xuân Đ giữ nguyên yêu cầu độc lập của chị D.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Văn A trình bày luận cứ pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Văn A và đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông A.

Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, của Hội đồng xét xử, sự chấp hành pháp luật tố tụng của những người tham gia tố tụng. Đồng thời căn cứ khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 117, 122, 123, 129, 131, 500, 502, 504, 508, 512 Bộ luật dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Trần Văn A, bà Lương Thị B về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy cập nhật tại trang IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” với bị đơn ông Nguyễn Hải C.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Trần Văn A, bà Lương Thị B với ông Nguyễn Hải C đối với diện tích đất 1492m², thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Etheo số công chứng 5437, quyền số 03TP/CC – SCC/HĐGD ngày 12/12/2020.

- Hủy nội dung “Chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 1492m² cho ông Nguyễn Hải C, SN 1987, CMND 381 358 769, địa chỉ tại: Ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau sử dụng theo hồ sơ số 7909.CN 001 được cập nhật trên trang IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất số CO961059 vào ngày 28/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng C ký đất đai huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- Buộc vợ chồng ông Trần Văn A, bà Lương Thị B phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Hải C số tiền là 850.000.000 đồng.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trịnh Thị D về việc “Tranh chấp hợp đồng hợp tác” với bị đơn ông Nguyễn Hải C. Buộc ông Nguyễn Hải C phải trả lại cho chị Trịnh Thị D số tiền là 700.000.000 đồng.

- Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc nhận chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

- Về án phí:

Bị đơn ông Nguyễn Hải C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về việc huỷ hợp đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với số tiền phải trả cho chị Trịnh Thị D.

Vợ chồng ông A, bà B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền phải trả cho bị đơn theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả thẩm tra tại phiên tòa cũng như ý kiến tranh luận của đương sự, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đồng nguyên đơn bà Lương Thị B; bị đơn ông Nguyễn Hải C; đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Ngô Văn Evà đại diện hợp pháp của Văn phòng C ký đất đai X đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, đều có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên cần căn cứ khoản 1 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà B, ông C, đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Ngô Văn Evà đại diện hợp pháp của Văn phòng C ký đất đai X là phù hợp.

[2]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Xuất phát từ việc giữa vợ chồng ông A, bà B và ông Nguyễn Hải C có thỏa thuận với nhau về việc vợ chồng ông A, bà B chuyển nhượng cho ông C diện tích đất 1492m², thuộc thửa số 23, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng, giá chuyển nhượng là 1.330.000.000 đồng. Ngày 12/12/2020, vợ chồng ông A, bà B và ông Nguyễn Hải C đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao, đồng thời ông C đã thanh toán cho ông A, bà B tổng số tiền chuyển nhượng là 850.000.000 đồng. Số tiền chuyển nhượng còn nợ lại là 480.000.000 đồng, ông C cam kết sẽ giao đủ khi vợ chồng ông A, bà B hoàn tất thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông C. Tuy nhiên, sau khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cập nhật tại trang IV về việc đứng tên người sử dụng đất là ông C thì ông C vi phạm nghĩa vụ thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại là 480.000.000 đồng cho vợ chồng ông A, bà B. Do đó, ông A, bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối diện tích đất thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng giữa vợ chồng ông Trần Văn A, bà Lương

Thị B và ông Nguyễn Hải C; hủy nội dung C ký biến động tại trang IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO961059 do UBND huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 21/08/2018 sang tên ông Nguyễn Hải C. Đồng thời, ngày 21/11/2022, bà Trịnh Thị D có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu ông Nguyễn Hải C trả lại số tiền vốn góp 700.000.000đồng mà chị D đã hợp tác góp vốn để mua diện tích đất 1492m², thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Vì vậy, cần xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp về hợp đồng hợp tác*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Về nội dung tranh chấp:*

Qua xem xét lời khai của các đương sự, đối chiếu với chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án, xét thấy:

[3.1]. *Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn:* Vợ chồng ông A, bà B và C đều thừa nhận vào ngày 29/11/2020, giữa vợ chồng ông A, bà B và ông C có thỏa thuận với nhau về việc vợ chồng ông A, bà B chuyển nhượng cho ông C diện tích đất 1492m² (gồm 200m² đất thổ cư và 1292m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng, đất đã được UBND huyện Lâm Hà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 961059 ngày 21/8/2018 đứng tên người sử dụng đất là ông Trần Văn A. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 1.330.000.000 đồng. Ngày 12/12/2020, vợ chồng ông A, bà B và ông Nguyễn Hải C giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, được Công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Etheo số công chứng 5437, quyển số 03TP/CC – SCC/HĐGD. Hai bên thừa nhận tại hợp đồng công chứng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000đồng nhằm tránh nộp thuế cao, thực tế giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 1.330.000.000đồng. Ông C đã thanh toán cho ông A, bà B tổng số tiền là 850.000.000đồng, số tiền chuyển nhượng còn nợ lại là 480.000.000 đồng, ông C cam kết sẽ giao đủ khi vợ chồng ông A, bà B hoàn tất thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C. Tuy nhiên, sau khi vợ chồng ông A, bà B hoàn tất thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C thì ông C không thực hiện cam kết thanh toán số tiền chuyển nhượng còn nợ lại là 480.000.000 đồng cho ông A, bà B nên các bên phát sinh tranh chấp. Qua xem xét, thấy rằng: Các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có xảy ra trên thực tế, các bên đã hoàn tất thủ tục sang tên, chuyển quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bị đơn ông C chỉ mới thanh toán cho ông A, bà B số tiền 850.000.000đ ((dưới 2/3 giá trị hợp đồng), số còn lại 480.000.000đ thì ông C không thanh toán. Hơn nữa, từ thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng đến nay thì bên nhận chuyển nhượng vẫn chưa tiếp quản đất. Bị đơn ông C cũng đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa các bên. Chị D là người hợp tác góp vốn mua chung diện tích đất trên với ông C cũng đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng. Mặt khác, mặc dù

hiện nay quyền sử dụng đất đã được điều chỉnh sang tên ông Nguyễn Hải C, nhưng quyền sử dụng đất hiện không C ký thể chấp. Ông Nguyễn Hải C đang phải thực hiện nghĩa vụ tài sản đã tuyên trong bản án số 07/2022/HS-ST ngày 09/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau. Tuy nhiên, theo bản án trên thể hiện thì các cơ quan tiến hành tố tụng không phong tỏa, kê biên đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 16 nêu trên để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ tài sản của ông C. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ nên chấp nhận. Do hủy hợp đồng nên khôi phục lại tình trạng ban đầu và các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận. Do ông A, bà B đã nhận của ông C số tiền chuyển nhượng là 850.000.000đồng nên cần buộc ông A, bà B trả lại cho ông C. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được điều chỉnh sang tên ông Nguyễn Hải C nên cần hủy cập nhật biến động của Chi nhánh Văn phòng C ký đất đai huyện Lát tại trang IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nội dung cập nhật sang tên ông C. Đối với diện tích đất hiện nay ông A, bà B vẫn đang tiếp quản sử dụng nên không cần thiết phải buộc ông C trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông A, bà B.

[3.2]. *Đối với việc giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*: Các bên đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời quá trình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên cũng chưa tiến hành bàn giao đất cho nhau nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3.3]. *Đối với yêu cầu độc lập của bà Trịnh Thị D*: Giữa chị Trịnh Thị D và ông Nguyễn Hải C có ký Văn bản thỏa thuận “V/v góp vốn kinh doanh mua bất động sản, đất đai” ghi ngày 11/12/2020, mục đích góp vốn là mua diện tích đất 1492m² (trong đó có 200 m² đất ở và 1292 m²), thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng của vợ chồng ông Trần Văn A, bà Lương Thị B với số tiền chuyển nhượng là: 1.330.000.000đồng, số vốn góp của mỗi bên là 700.000.000 đồng, thỏa thuận ông C đứng tên về mặt giấy tờ, chị D đã hoàn tất việc góp vốn là 700.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Ông C có tiến hành giao dịch nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nêu trên, tuy nhiên ông C chỉ thanh toán cho ông A, bà B tổng số tiền là: 850.000.000đồng. Qua xem xét, thấy rằng: Giữa chị D và ông C hợp tác góp vốn để nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên là có xảy ra trên thực tế, chị D đã đưa số tiền góp vốn là 700.000.000đồng cho ông C. Đồng thời, ông C cũng thừa nhận đã nhận số tiền góp vốn là 700.000.000đồng của chị D để nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên, nay giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tiếp tục thực hiện. Chị D yêu cầu ông C trả số tiền góp vốn là 700.000.000đồng là có căn cứ nên chấp nhận, buộc ông C trả lại cho chị D số tiền 700.000.000đồng là hoàn toàn phù hợp.

[4]. *Về chi phí tố tụng*: Tổng số tiền chi phí cho việc đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.033.000đồng. Số tiền này nguyên đơn đã tạm nộp. Tại phiên tòa nguyên đơn nhận chịu toàn bộ chi phí này nên cần ghi nhận.

[5]. *Về án phí*:

Ông C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với việc Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với số tiền phải trả cho chị D

Ông A, bà B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả cho ông C.

Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của chị D nên cần hoàn trả cho chị D số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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 147; Điều 157; Điều 165; Điều 203; khoản 1 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 235; Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 3 Điều 167 Luật đất đai;

- Căn cứ Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 129; Điều 131; Điều 500; Điều 502; Điều 504, Điều 508 và Điều 512 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Trần Văn A, bà Lương Thị B về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bị đơn ông Nguyễn Hải C.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Trần Văn A, bà Lương Thị B với ông Nguyễn Hải C đối với diện tích đất 1492m², thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Etheo số công chứng 5437, quyền số 03TP/CC – SCC/HĐGD ngày 12/12/2020.

Hủy nội dung “Chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 1492m² cho ông Nguyễn Hải C, SN 1987, CMND 381 358 769, địa chỉ tại: Ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau sử dụng theo hồ sơ số 7909.CN 001 được cập nhật trên trang IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO961059 vào ngày 28/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng C ký đất đai huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc vợ chồng ông Trần Văn A, bà Lương Thị B phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Hải C số tiền là 850.000.000 đồng (Tám trăm năm mươi triệu đồng).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trịnh Thị D về việc “*Tranh chấp về hợp đồng hợp tác*” với bị đơn ông Nguyễn Hải C.

Buộc ông Nguyễn Hải C phải trả lại cho chị Trịnh Thị D số tiền là 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về chi phí tố tụng: Vợ chồng ông Trần Văn A, bà Lương Thị B nhận chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng là 4.033.000đồng (Bốn triệu không trăm ba mươi ba ngàn đồng). Số tiền này vợ chồng ông A, bà B đã nộp đủ và đã quyết toán xong.

4. Về án phí:

Buộc ông Nguyễn Hải C phải nộp 32.300.000đồng (Ba mươi hai triệu ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc vợ chồng ông Trần Văn A, bà Lương Thị B phải nộp 37.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003347 ngày 29/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông A, bà B còn phải nộp 37.200.000đ án phí dân sự sơ thẩm

Hoàn trả cho chị Trịnh Thị D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.000.000đ (Mười sáu triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010927 ngày 01/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

5. Ông Trần Văn A, bà Trịnh Thị D có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án (18/4/2023). Bà Lương Thị B, ông Nguyễn Hải C, Văn phòng công chứng Ngô Văn Evà Văn phòng C ký đất đai X có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

“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, 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”.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Lâm Hà;
- THA dân sự huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Lê Trung Kiên