TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐẦM DƠI, TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **327**/2024/DS-ST
Ngày 26-9-2024
V/v 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 ĐẦM DƠI, TỈNH CÀ MAU

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*Bà Nguyễn Thị Hồng Ý

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Hồ Thanh Phong

Bà Phạm Thị Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Kiều Chinh là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Ngô Trà My - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 26 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 157/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 325/2024/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Lê Hoàng K; Sinh năm: 1985 (có mặt).

2. Bà Lý Thúy D; Sinh năm: 1988

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bà Lý Thúy D: Ông Lê Hoàng K; Sinh năm: 1985; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau, là người đại diện theo ủy quyền của bà D (văn bản ủy quyền ngày 15/3/2024) (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Lê Khải H; Sinh năm: 1941.

2. Bà Võ Diệu T; Sinh năm: 1949 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc K1; Sinh năm

1961; Địa chỉ: Ấp A, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau, là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (văn bản ủy quyền ngày 26/4/2024) (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Huỳnh Mỹ S - Trợ giúp viên pháp lý nhà nước tỉnh Cà Mau (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Hoàng K trình bày:

Khoảng năm 2021 ông và vợ là bà Lý Thúy D có nhận chuyển nhượng một phần đất của ông Lê Khải H và vợ là bà Võ Diệu T. Đất có chiều ngang 16m, dài 80m, diện tích 1280m^2 tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau với giá 610.000.000 đồng, ông đã trả trước 540.000.000 đồng, còn lại 70.000.000 đồng, khi nào làm Giấy chứng nhận thì ông sẽ trả dứt điểm. Do chỗ quen biết ông gọi ông K2 và bà T bằng ông bà ngoại nên khi làm thủ tục chuyển nhượng hay trả tiền không làm giấy tờ mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Nhưng thời gian sau ông bà không làm thủ tục tách thửa để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Ông thấy không tin tưởng nên ngày 20/5/2023 có làm lại hợp đồng mua bán đất được hai bên thống nhất ký xác nhận và có chính quyền địa phương chứng kiến xác nhận. Ông không nhớ hợp đồng do ai viết nhưng trong hợp đồng có bà T, ông H và con của bà T, ông H là Lê Hoài B viết, ký tên vào hợp đồng. Sau đó có nhờ địa chính huyện tiến hành đo đạc để xác định vị trí và diện tích để tách thửa làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Khi đo đạc xong Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thông báo sổ của ông Lê Khải H không còn chỗ tách thửa cần phải đổi sổ làm lại sổ mới để có chỗ tách thửa. Ông có yêu cầu ông bà làm lại sổ mới nhưng đến nay vẫn chưa làm. Do đó ông và bà D yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/5/2023 giữa ông Lê Hoàng K và bà Lý Thúy D với ông Lê Khải H và bà Võ Diệu T đối với phần đất ngang 16m, dài 80m, diện tích 1.280m^2, tọa lạc ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau, có các phía tiếp giáp: Phía Đông giáp lộ Thanh Tùng, phía Tây giáp sông B, phía Nam giáp phần đất ông Lê Khải H, phía Bắc giáp phần đất ông Lê Văn D1.

Tại phiên tòa ông thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/5/2023 giữa ông Lê Hoàng K và bà Lý Thúy D với ông Lê Khải H và bà Võ Diệu T, yêu cầu ông H, bà T trả lại số tiền cọc đã nhận là 540.000.000 đồng.

Bị đơn bà Võ Diệu T, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – ông Nguyễn Ngọc K1 trình bày:

Bà T và ông H không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đơn khởi kiện của ông Lê K, bà D. Việc ông K trình bày có nhờ địa chính huyện đo đạc để tách thửa làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông là sự việc tranh chấp giữa vợ chồng bà với bà Lê Lệ Q (mẹ ông K) đã được giải quyết năm 2023 và không liên quan gì đến ông K. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà T, ông H thống nhất hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/5/2023 giữa ông Lê Hoàng K và bà Lý Thúy D với ông Lê Khải H và bà Võ

Diệu T; không đồng ý với yêu cầu trả lại tiền cọc 540.000.000 đồng do các nội dung trong hợp đồng chưa được thực hiện. Ngoài ra, bà T có yêu cầu phản tố nội dung yêu cầu ông K, bà D phải bồi thường danh dự, uy tín cho bà là 10 tháng lương cơ sở tương ứng với số tiền 18.000.000 đồng, do ông K, bà D khởi kiện bà ra Tòa án làm vợ chồng bà mất uy tín với mọi người; yêu cầu ông K, bà D phải chịu mọi chi phí như tiền xe đi lại, tiền ăn uống và các chi phí phát sinh khác trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án là 5.000.000 đồng. Tổng số tiền yêu cầu là 28.400.000 đồng, bị đơn rút lại yêu cầu Tòa án chuyển sang hồ sơ Cơ quan Điều tra Công an huyện Đ để xem xét xử lý hình sự đối với ông Lê Hoàng K và bà Lý Thúy D.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:

Yêu cầu khởi kiện của ông K, bà D là không có cơ sở chấp nhận. Hợp đồng ngày 20/5/2023 thay thế cho Hợp đồng ngày 05/6/2022, không có việc mua bán, giao nhận tiền. Hợp đồng do ông K tự soạn thảo, tự điền thông tin, có sự chỉnh sửa, chữ viết trong hợp đồng cũng không thống nhất. 02 hợp đồng thỏa thuận trên cùng vị trí đất. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khỏi kiện của ông K, hủy hợp đồng ngày 20/5/2024, không chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn trả lại số tiền 540.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn và các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, các điều 422 328, 592 Bộ luật Dân sự, Điều 188 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoàng K, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/5/2023 giữa ông Lê Hoàng K, bà Lý Thúy D với ông Lê Khải H, bà Võ Diệu T đối với phần đất ngang 16m, dài 80m, diện tích 1280m^2 tọa lạc ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thúy D về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/5/2023. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoàng K về việc yêu cầu bà T, ông H trả số tiền 540.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T, ông H về việc yêu cầu ông K, bà D trả số tiền 28.400.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu của bà T, ông H về việc yêu cầu chuyển chuyển sang hồ sơ Cơ quan Điều tra Công an huyện Đ để xem xét xử lý hình sự đối với ông Lê Hoàng K và bà Lý Thúy D. Án phí, chi phí tố tụng đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa, ông K thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/5/2023 giữa ông Lê Hoàng K và bà Lý Thúy D với ông Lê Khải H và bà Võ Diệu T, yêu cầu ông H, bà T trả lại số tiền

cọc đã nhận là 540.000.000 đồng. Xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến hiệu lực và thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng, không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên được chấp nhận.

[2] Về quan hệ pháp luật: Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

[3.1] Về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Nguyên đơn xác định có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/5/2023 với bị đơn đối với phần đất ngang 16m, dài 80m, diện tích 1.280m^2. Bị đơn xác định không có chuyển nhượng cho nguyên đơn theo nội dung hợp đồng, hợp đồng ngày 20/5/2023 là hợp đồng thay thế cho hợp đồng ngày 05/6/2022 được xác lập giữa bị đơn và bà Lê Lệ Q, ông Lê Hoàng K đã được giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 462/2023/QĐST-DS ngày 18/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, nội dung các bên thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/6/2022, bà Q trả lại cho bị đơn số tiền đặt cọc mua đất là 570.000.000 đồng. Do trước đó đã lập Hợp đồng ngày 20/5/2023 nên bị đơn mới thống nhất hủy hợp đồng ngày 05/6/2022. Tuy nhiên do sơ xuất nên phía bị đơn không yêu cầu thể hiện rõ trong hợp đồng ngày 20/5/2023 là thay thế cho hợp đồng ngày 05/6/2022. Như vậy có cơ sở xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/5/2023, tại phiên tòa các đương sự thống nhất hủy hợp đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, đồng thời không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/5/2023.

[3.2] Về việc yêu cầu trả số tiền cọc là 540.000.000 đồng:

Tại phiên tòa các đương sự thống nhất tiếng nói trong các đoạn ghi âm do ông K, ông K1 nộp là của ông K và bà T, ông K xác định phần đất đã đo đạc để giải quyết trong vụ án trùng vị trí với phần đất mà bà T đã chuyển nhượng cho người khác. Quá trình giải quyết vụ án lời trình bày của nguyên đơn có lúc không thống nhất về phần đất nhận chuyển nhượng, có lúc là ngang 13m, có lúc ngang 16m. Các đoạn ghi âm mà nguyên đơn cung cấp thể hiện bà T có nhận số tiền cọc là 570.000.000 đồng nhưng các đoạn ghi âm không liên tục, không thể hiện rõ nội dung tiền cọc nhằm chuyển nhượng phần đất nào, không phù hợp với yêu cầu trả tiền cọc của ông K.

Đoạn ghi âm do ông K1 nộp thể hiện trong quá trình giải quyết vụ án thì giữa ông K và bà T đã có sự trao đổi, thỏa thuận là bà T tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông K theo diện tích trước đây đã thỏa thuận với mẹ ông K, đồng thời ông K sẽ rút yêu cầu khởi kiện. Mặt khác, số tiền thể hiện trong đoạn ghi âm do nguyên đơn cung cấp cũng phù hợp với số tiền đặt cọc của hợp đồng ngày 05/6/2022. Điều này cho thấy lời trình bày của bị đơn về nội dung hợp đồng ngày

20/5/2023 thay thế cho hợp đồng ngày 05/6/2022 là có cơ sở. Từ những phân tích trên xác định số tiền cọc 570.000.000 đồng bà T nhận thể hiện trong đoạn ghi âm do ông K cung cấp là thực hiện theo hợp đồng ngày 05/6/2022. Nguyên đơn xác định bà T có nhận cọc 540.000.000 đồng theo hợp đồng ngày 20/5/2023 nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh, do đó yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền cọc là 540.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét nội dung yêu cầu phản tố của bà T thấy rằng:

Việc khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp là quyền của cơ quan, cá nhân, tổ chức để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình đã được quy định tại Điều 4, 186 Bộ luật Tố tụng dân sự, bà T cho rằng nguyên đơn khởi kiện làm vợ chồng bà mất uy tín với mọi người nhưng không có chứng cứ chứng minh. Đồng thời Điều 23 Bộ luật Tố tụng dân sự cũng quy định "cơ quan, tổ chức, cá nhân có quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng dân sự theo quy định của Bộ luật này, góp phần vào việc giải quyết vụ việc dân sự tại Tòa án kịp thời, đúng quy định pháp luật". Như vậy, bà T tham gia tố tụng tại Tòa án nhằm thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình, do đó các chi phí phát sinh trong quá trình bà T tham gia thì phải tự chịu. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T.

Đối với yêu cầu Tòa án chuyển sang hồ sơ Cơ quan Điều tra Công an huyện Đ để xem xét xử lý hình sự đối với ông Lê Hoàng K và bà Lý Thúy D, bà T xác định đã gửi đơn cho Công an huyện Đ giải quyết nên không yêu cầu Tòa án giải quyết, do đó Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng:

Do yêu cầu của ông K về việc yêu cầu trả tiền cọc không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng là: 20.000.0000 đồng + ((540.000.000 đồng – 400.000.000 đồng) x 4%) = 25.600.000 đồng.

Bà D phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng không được chấp nhận.

Bị đơn được miễn án phí do là người cao tuổi.

Nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng gồm chi phí đo đạc 1.322.000 đồng, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản 1.500.000 đồng, tổng cộng là 2.822.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp và đối chiếu xong.

[5] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 422, 500 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật Đất đai; điểm đ khoản 1 Điều, khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoàng K và bà Lý Thúy D, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/5/2023 giữa ông Lê Hoàng K và bà Lý Thúy D với ông Lê Khải H và bà Võ Diệu T đối với phần đất ngang 16m, dài 80m, diện tích 1.280m^2, tọa lạc ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau, có tứ cận như sau: Phía Bắc và phía Tây giáp Lê Khải H, phía Nam giáp Nguyễn Thanh H1 và Lê Kim H2, phía Đông giáp lộ Đầm D2 – T.

(Kèm theo Mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 17/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thúy D về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/5/2023.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoàng K về việc yêu cầu ông Lê Khải H và bà Võ Diệu T trả số tiền 540.000.000 (năm trăm bốn mươi triệu) đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Diệu T về việc yêu cầu ông K, bà D phải bồi thường số tiền 28.400.000 đồng.

5. Về án phí:

- Ông Lê Khải H và bà Võ Diệu T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Lý Thúy D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng. Bà D đã nộp tạm ứng án phí số tiền 150.000 đồng theo biên lai thu số 0000939 ngày 03 tháng 4 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được chuyển thu, bà D còn phải nộp tiếp 150.000 (một trăm năm mươi nghìn) đồng.

Ông Lê Hoàng K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 25.600.000 đồng. Ông K đã nộp tạm ứng án phí số tiền 150.000 đồng theo biên lai thu số 0000939 ngày 03 tháng 4 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được chuyển thu, ông K còn phải nộp tiếp 25.450.000 (hai mươi lăm triệu bốn trăm năm mươi nghìn) đồng.

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.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án, văn thư.

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

Đã ký

Nguyễn Thị Hồng Ý