TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CÀ MAU** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 90/2022/DS-ST
Ngày 15 - 4 - 2022
"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 THÀNH PHỐ CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Thái Hoàng Đắc
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Thanh Liêm
Ông Nguyễn Hoàng Dân

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Xuân Thùy Dương – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Em – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 4 năm 2022 tại Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 290/2021/TLST- DS ngày 14 tháng 6 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 48/2022/QĐXXST- DS ngày 25 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Mỹ D, sinh năm 1973
Cư trú tại: Số 74, đường Nguyễn Du, khóm x, phường y, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 07/4/2021):
Chị Trần Thùy Đ, sinh năm 1988; cư trú tại: Ấp TĐ, xã T, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1969 (có mặt).
Cư trú tại: Số 01, đường NTT, ấp B, xã LVL, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

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

1. Bà Lưu Thu U, sinh năm 1974 (vắng mặt)
Cư trú tại: Số 01, đường Nguyễn Tất Thành, ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau
2. Anh Lâm Chí T, sinh năm 1987 (xin vắng mặt)
Cư trú tại: Ấp TĐ, xã T, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 11/6/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Nguyễn Mỹ D do bà Trần Thùy Đẹp đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2019, ông Nguyễn Văn H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Mỹ D một nền đất diện tích 180m^2 (05m x 36m), thửa số 666, tờ bản đồ số 23 tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau với giá 250.000.000 đồng. Năm 2020 bà D đưa cho ông H 02 lần với số tiền 150.000.000 đồng để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi nhận xong giấy tờ đất sẽ trả đủ số tiền còn lại. Bà D đã nhiều lần yêu cầu nhưng ông H không thực hiện giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như thỏa thuận.

Ngày 19/4/2021 tại Công an xã Lý Văn Lâm, ông H cam kết sẽ trả lại số tiền đã nhận và lãi phát sinh tổng cộng 179.000.000 đồng (có biên bản kèm theo). Đến nay, ông H vẫn chưa trả tiền cho bà D như thỏa thuận. Nay bà D yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với bà D, buộc ông H và bà Lưu Thu U trả số tiền 150.000.000 đồng và tiền lãi 37.350.000 đồng, tổng cộng 187.350.000 đồng (tạm tính từ tháng 02/2019 đến tháng 6/2021) và tiếp tục trả lãi đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa, bà Đẹp yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với bà D, buộc ông H và bà U trả số tiền 212.250.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc 150.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm 62.250.000 đồng.

- Tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Tháng 12/2019 ông H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Mỹ D một nền đất diện tích 180m^2 (05m x 36m) tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau với giá 250.000.000 đồng. Ông H xác định đất này nằm trong quyền sử dụng đất của ông Trần Minh Kỳ đứng tên. Ông H nhận chuyển nhượng đất của ông Kỳ (không nhớ diện tích) nhưng chưa làm thủ tục sang tên, tách thửa. Sau đó ông H chuyển nhượng lại một phần cho bà D và có nhận tiền cọc của bà D hai lần tổng cộng 150.000.000 đồng. Ông H đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với bà D; đồng ý trả tiền cọc và lãi suất theo pháp luật cho bà D.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lâm Chí Tôn trình bày:

Ông Tôn và bà Nguyễn Mỹ D (Dì ruột) có sang 02 nền đất liền kề của ông Nguyễn Văn H tại ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Từ tháng 12/2019 đến tháng 6/2020 ông Tôn với ông H ký cam kết theo đó ông H làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Tôn và bà Đẹp trong vòng 20 ngày. Nếu ông H không thực hiện sẽ hoàn lại tiền đã nhận. Đối với số tiền 245.000.000 đồng, ông Tôn đưa cho ông H, ông Tôn đã khởi kiện ông H bằng vụ án khác. Còn vụ án này giữa bà D với ông H, ông Tôn không có yêu cầu gì. Đồng thời ông Tôn yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt cho đến khi kết thúc vụ án.

Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thu Quyên đầy đủ, đúng theo quy định pháp luật nhưng bà Quyên vẫn vắng mặt và không có văn bản thể hiện ý kiến gửi cho Tòa án.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau phát biểu ý kiến như sau:

Về việc chấp hành pháp luật trong tố tụng dân sự: Từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng về quyền và nghĩa vụ được quy định trong pháp luật trong tố tụng dân sự.

Về nội dung tranh chấp: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Mỹ D. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với ông H. Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Lưu Thu U có trách nhiệm thanh toán cho bà D số tiền đặt cọc và tiền lãi tổng cộng 212.250.000 đồng. Ông H và bà U phải chịu án phí theo pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thu Quyên đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia phiên tòa xét xử nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Ông Lâm Chí Tôn có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà U, ông Tôn.

[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, theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Mỹ D, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H với bà Nguyễn Mỹ D, các bên đều thừa nhận, tháng 12/2019 ông H chuyển nhượng cho bà D một nền đất diện tích 180m^2 (05m x 36m) tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau với giá 250.000.000 đồng. Nguồn gốc đất theo ông H xác định nằm trong quyền sử dụng đất của ông Trần Minh Kỳ đứng tên. Sau đó ông H chuyển nhượng lại cho bà D một phần đất 180m^2 nêu trên. Khi chuyển nhượng, các bên xác lập hợp đồng là tự nguyện và đều có đủ năng lực của giao dịch dân sự. Tuy nhiên, về hình thức hợp đồng các bên không có công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân nên vi phạm về hình thức. Hơn nữa, ông H xác định nhận chuyển nhượng của ông Kỳ (không nhớ diện tích) nhưng chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng sang tên, sau đó ông H chuyển nhượng lại cho bà D là vi phạm. Tại phiên tòa, ông H và người đại diện hợp pháp của bà D thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với bà D nên các đương sự không yêu cầu Tòa án xác minh và đưa ông

Kỳ vào tham gia tố tụng nên Hội đồng xét xử không cần thiết phải tạm ngừng phiên tòa, xác minh, thu thập thêm chứng cứ.

[3.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu ông H và Uyên trả tiền đặt cọc và tiền lãi: Theo biên bản làm việc ngày 19/4/2021 tại Công an xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, ông H và Dung thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, ông H đồng ý trả cho bà D số tiền 179.000.000 đồng trong đó tiền cọc 150.000.000 đồng và lãi 29.000.000 đồng. Sau đó, ông H không thực hiện đúng thỏa thuận nên nguyên đơn yêu cầu ông H và bà U trả tiền cọc và tiền lãi cho đến nay. Tại phiên tòa, ông H xin giảm bớt lãi nhưng phía nguyên đơn không đồng ý. Tuy nhiên, ông H vẫn đồng ý cùng bà U trả cho bà D tổng cộng 212.250.000 đồng, trong đó số tiền nhận đặt cọc là 150.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 62.250.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[3.3] Về thời gian và phương thức thanh toán, tại phiên tòa, ông H yêu cầu được trả cho nguyên đơn 04 đợt, mỗi tháng trả 50.000.000 đồng bắt đầu từ tháng 5/2022 đến khi trả dứt nợ, phía nguyên đơn không đồng ý. Xét thấy, thời gian và phương thức thanh toán thuộc thẩm quyền của Cơ quan thi hành án nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm, ông H và bà U phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 143, 147, 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 357, Điều 500, 502 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Mỹ D.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 12/2019 giữa bà Nguyễn Mỹ D với ông Nguyễn Văn H.

Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Lưu Thu U phải có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Mỹ D số tiền 212.250.000 đồng (Hai trăm mười hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày người có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng phải chịu lãi suất chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thanh toán.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông H và bà U phải chịu 10.612.500 đồng (Mười triệu sáu trăm mười hai nghìn năm trăm đồng).

Nguyên đơn không phải nộp án phí, ngày 11/6/2021 nguyên đơn đã dự nộp tiền tạm ứng án phí 4.984.000 đồng theo biên lai thu số 0001153 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được trả lại cho nguyên đơn.

Án xử sơ thẩm nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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 thoả 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 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- Phòng KTNV-THA (gửi Email);
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

Thái Hoàng Đắc