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

Bản án số: 36/2024/DS-ST
Ngày 07-06-2024
V/v "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NĂM CĂN, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Đính;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Minh Út;

Ông Võ Văn Chanh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Thành Công – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Trương Ngọc Trủi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 tháng 02 và 07 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Năm Căn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 109/2023/TLST - DS ngày 11 tháng 7 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2024/QĐXXST – DS ngày 12 tháng 01 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 150/2024/QĐST-DS ngày 17 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm: 1957 và ông Tô Hồng B1, sinh năm: 1955 (có mặt); Cùng địa chỉ cư trú: Ấp X, xã T, huyện Ng, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn: Ông Quách Văn L, sinh năm: 1966 và bà Trần Thị Ng, sinh năm: 1963 (có mặt); Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện Ng, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam; Địa chỉ: Số 2, đường L, phường Th, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hoài H – Giám đốc chi nhánh Ng; Địa chỉ: đường 13/12, khóm 8, thị trấn R, huyện Ng, tỉnh Cà Mau (xin vắng).

- Chị Quách Mỷ Nh, sinh năm 1996; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện Ng, tỉnh Cà Mau (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn trình bày:* Ngày 11/7/2021, vợ chồng ông Quách Văn L và bà Trần Thị Ng có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị B và ông Tô Hồng B1 một phần đất ở có diện tích là 206,3m^2, đất thửa số 65, tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp 2, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau. Giá trị chuyển nhượng 205.000.000 đồng, đã thanh toán 185.000.000 đồng còn lại 20.000.000 đồng khi nào giao giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất và có trách nhiệm sang tên thì trả số tiền còn lại. Nhưng đến nay ông L, bà Ng không thực hiện thủ tục sang tên QSD đất như thỏa thuận. Nay yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã ký kết.

Thời điểm sang đất, phía bị đơn cũng có nói là giấy chứng nhận QSD đất đang thế chấp Ngân hàng, nên sẽ chuộc về sang tên cho vợ chồng ông bà. Trường hợp không được nhận đất thì ông bà yêu cầu lấy lại 185.000.000 đồng.

- *Bị đơn trình bày:* Vợ chồng ông L và bà Ng vô hụi do vợ chồng ông B1 làm chủ, dây hụi 200.000 đồng mở ngày 18/8/2020 âm lịch, có 35 chưng, tham gia 10 chưng, hụi 15 ngày khui một lần, số tiền hốt 10 chưng hụi là 52.500.000 đồng, nhưng thực tế không có nhận tiền mà trừ nợ trước đó.

Đối với tiền sang đất đưa 50.000.000 đồng, nhưng trừ tiền nợ hụi 14 triệu đồng nhận tiền mặt 36.000.000 đồng. Nợ tiền hụi 06 kỳ cuối x 200.000 đồng x 10 chân = 12.000.000 đồng và nợ cũ 10.100.000 đồng, nên tổng cộng nợ 72.100.000 đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 11/7/2021 với vợ chồng ông B1 là do ông bà ký, nhưng khi ký là bị ép buộc, vì vợ chồng ông B1 nói nếu không ký tên thì sẽ tính lãi tiếp đối với tiền hụi chậm đóng, lãi suất 10%/tháng.

Không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, vì giấy chứng nhận QSD đất ông bà ủy quyền cho con gái là Quách Mỹ Nh vay Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện Ng, vay 200.000.000 đồng đảm bảo việc vay Ngân hàng giữ hộ giấy chứng nhận QSD đất của ông bà. Nếu thỏa thuận thì ông bà đồng ý sẽ trả 110 triệu đồng, nhưng trả từ từ, không đồng ý thì tòa xử theo pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, người đại theo theo ủy quyền trình bày: Ngày 02/8/2016 ông L có vay Ngân hàng và thế chấp giấy chứng nhận QSD đất số CA607801, đến ngày 28/12/2021 ông L tất toán khoản vay.

Ngày 13/01/2023, Ngân hàng có nhận vay tín chấp QSD đất thửa số 65 tờ bản đồ số 13, số CA 607801, số vào sổ GCN: CH00034 do ông Quách Văn L và bà Trần Thị Ng ủy quyền cho con gái là Quách Mỹ Nh vay 200.000.000 đồng

đến ngày 12/01/2025 là hết hạn. Trường hợp Tòa án xử lý vụ việc đề nghị ưu tiên trả khoản vay Ngân hàng, khi nào tất toán xong Ngân hàng mới giao trả lại giấy chứng nhận.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chị Quách Mỹ Nh trình bày: Ông Quách Văn L và bà Trần Thị Ng có ủy quyền về sử dụng đất CA 607801 để vay tiền 160.000.000 đồng vào ngày 28/12/2021, nhằm giải quyết nợ lãi quá hạn của Ngân hàng trước đó của ông bà; Ngân hàng báo lãi quá hạn lần 2 nên chị đứng ra nhận đáo hạn ngày 13/01/2023 vay lại 200.000.000 đồng.

- *Tại phiên tòa:*

Nguyên đơn bà B, ông B1 trình bày: Không yêu cầu nhận đất, yêu cầu bị đơn trả 185.000.000 đồng và tiền chi phí đo đạc, định giá cho ông bà.

Bị đơn ông L, bà Ng trình bày: Không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, nếu thỏa thuận thì chấp nhận trả 110.000.000 đồng là đủ; Giấy chứng nhận QSD đất hiện nay đã ủy quyền cho con gái vay Ngân hàng, đảm bảo việc vay Ngân hàng đã giữ hộ giấy chứng nhận QSD đất, đồng thời giấy cũng chưa đi xóa đăng ký thế chấp.

Chị Nh trình bày: Bà B, ông B1 không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chị không có ý kiến, đối với khoản nợ vay Ngân hàng nông nghiệp, trách nhiệm trả nợ là của chị, khi nào chị không có khả năng thì cha mẹ chị mới có trách nhiệm trả nợ thay chị.

- *Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên không có kiến nghị.

Về nội dung: Áp dụng khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa nguyên đơn, bị đơn là vô hiệu. Buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 171.000.000 đồng, chi phí tố tụng nguyên đơn tự chịu; án phí các đương sự chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng: Vợ chồng bà B, ông B1 khởi kiện vợ chồng ông L, bà Ng yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ở; hiện nay giấy chứng nhận QSD đất vợ chồng ông L đã ủy quyền cho con gái là chị Quách Mỹ Nh vay tiền tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện Ng, đảm bảo việc vay Ngân hàng đã giữ giấy chứng nhận QSD đất của vợ chồng ông L. Vì vậy, việc giải quyết vụ án có liên quan đến Ngân hàng và chị Nh nên Tòa án đưa vào tham gia tố tụng với tư cách liên quan là phù hợp.

Vợ chồng bà B cung cấp các danh sách hụi do vợ chồng bà đứng tên, con gái Tô Mộng K thừa kế, theo trình bày của bà B trường hợp vợ chồng bà bất trắc thì chị K có trách nhiệm thay bà thực hiện nghĩa vụ. Do đó, trong vụ án này chị K không liên quan nên Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng là có căn cứ.

Đại diện hợp pháp của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có đơn xin xét xử vắng mặt yêu cầu của đương sự phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

Về nội dung:

[1] Xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp: Bà Nguyễn Thị B, ông Tô Hồng B1 khởi kiện ông Quách Văn L, bà Trần Thị Ng về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa đôi bên, đối với phần đất diện tích 206,3m^2 (đo đạc thực tế 227,3m^2) thửa số 65 tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp 2, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau; ông Quách Văn L, bà Trần Thị Ng được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận QSD đất CA 607801 số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00034 ngày 29/6/2016; việc tranh chấp này xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất".

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn: Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được ký kết ngày 11/7/2021 với bị đơn, trường hợp không đồng ý thì yêu cầu hoàn trả 185 triệu đồng đã nhận. Bị đơn xác nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 11/7/2021 với nguyên đơn, việc thừa nhận của đương sự phù hợp với tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[2.1] Xét Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất:

Xét về hình thức hợp đồng: "Giấy sang bán đất ở" được ký ngày 11/7/2021, giữa nguyên đơn và bị đơn có đại diện Ban nhân dân ấp Hai, xã Hàng Vịnh ký; phía bên người bán ký tên nhưng phía bên người mua không ký tên hay điểm chỉ và không có công chứng chứng thực là chưa đúng với quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 167 Luật đất đai, nên vô hiệu về hình thức theo quy định tại Điều 119 và 129 Bộ luật dân sự.

Xét về nội dung hợp đồng: "Giấy sang bán đất ở" ngày 11/7/2021, nội dung chưa thể hiện rõ phần đất sang nhượng thuộc thửa số mấy, tờ bản đồ số mấy và tọa lạc tại đâu do ai đứng tên QSD đất là không thể công nhận hợp đồng, vì nếu công nhận thì giao thửa đất nào, ở đâu, do đó nội dung hợp đồng đã vi phạm Điều 501 Bộ luật dân sự nên vô hiệu về nội dung.

Mặt khác, thời điểm lập giấy sang bán đất ở thì giấy chứng nhận QSD đất của vợ chồng ông L còn đang thế chấp Ngân hàng nông nghiệp và phát triển

nông thôn chi nhánh huyện Ng, chưa tất toán và hiện nay Ngân hàng vẫn còn giữ chưa xóa đăng ký thế chấp.

Mặc dù, tại phiên tòa nguyên đơn không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhưng cần giải quyết hợp đồng mới xử lý hậu quả của hợp đồng. Từ những phân tích trên, tuyên bố "giấy sang bán đất ở" giữa ông Quách Văn L, bà Trần Thị Ng với bà Nguyễn Thị B là vô hiệu.

[2.2] Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo Điều 131 Bộ luật dân sự thì: Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch xác lập; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Vợ chồng Bà B yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, trường hợp không được công nhận thì yêu cầu hoàn trả 185.000.000 đồng, bị đơn chỉ đồng ý thanh toán 110.000.000 đồng nếu như đôi bên thỏa thuận với nhau, trường hợp không thỏa thuận thì yêu cầu tính theo pháp luật. Thấy rằng: Trong tờ "Giấy sang bán đất ở" có nội dung "Với giá thỏa thuận là 205.000.000 đồng", nhưng không thể hiện rõ thanh toán trước bao nhiêu, còn bao nhiêu khi nào thanh toán đủ (bút lục số 33) và nguyên đơn cũng không cung cấp biên nhận đã nhận tiền của bị đơn nên chưa có cơ sở buộc trả 185 triệu đồng cho nguyên đơn; vì trong tổng số tiền trên phía bị đơn chỉ thừa nhận có nhận 50.000.000 đồng tiền sang đất, phần còn lại là tiền hụi và lãi hụi.

Tuy nhiên, theo thừa nhận của bị đơn là có thiếu tiền hụi và đồng ý trả cho nguyên đơn tiền hụi và tiền đã nhận để sang đất. Do đó, buộc vợ chồng bị đơn liên đới hoàn trả cho nguyên đơn số tiền còn nợ là phù hợp, về phần lãi suất đôi bên thỏa thuận là không phù hợp nên cần điều chỉnh lại, cụ thể:

- Tại giấy chốt nợ ngày 17/5/2021 phần nợ hụi 97.000.000 đồng và nợ lãi 24.820.000 đồng (bút lục số 42, 43). Như vậy, giấy này thể hiện có 97.000.000 đồng tiền nợ hụi gốc được chấp nhận; về phần lãi hụi không tính, bởi lẽ trong số tiền 6.000.000 đồng cho mỗi kỳ hụi là có cả gốc và lãi hụi, đồng thời lãi hụi tính cho mỗi kỳ khui hụi 15 ngày/lần đóng 6.000.000 đồng, lãi 240.000 đồng tương đương lãi suất 96%/năm (8%/tháng) là lãi suất cao gấp hơn 04 lần lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự (20%/năm). Mặc dù các đương sự ký chốt nợ nhưng thỏa thuận của các đương sự trái quy định của pháp luật nên không được xem xét, chỉ chấp nhận 97.000.000 đồng tiền hụi còn nợ theo biên nhận.

- Tại biên bản hòa giải của Tòa án, bị đơn thừa nhận có nhận 50.000.000 đồng tiền sang đất (bút lục 76), nên cộng chung hai khoản là 147.000.000 đồng. (một trăm bốn mươi bảy triệu đồng).

Từ những phân tích trên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc vợ chồng bị đơn liên đới thanh toán cho nguyên đơn là 147.000.000 đồng (một trăm bốn mươi bảy triệu đồng).

Chậm thanh toán, chịu lãi suất theo quy định trên số tiền chậm thi hành án.

Số tiền không chấp nhận theo yêu cầu của nguyên đơn là 38.000.000 đồng.

Đối với phần đất, do các bên chưa giao nhận đất nên việc đầu tư đất chưa xảy ra, Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện Ng có cho vợ chồng ông L vay tiền và đảm bảo việc vay thế chấp giấy chứng nhận QSD đất số CA607801, đến ngày 28/12/2021 đã tất toán khoản vay và ủy quyền cho con là chị Quách Mỹ Nh vay 200.000.000 đồng, vay tín chấp nhưng giấy chứng nhận QSD đất Ngân hàng vẫn còn giữ và chưa xóa thế chấp, Tòa án đã đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng nhưng Ngân hàng không có yêu cầu độc lập nên không xem xét trong vụ án này. Trường hợp đến hạn phía chị Nh và người ủy quyền cho chị Nh vay không tất toán thì Ngân hàng có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

Đối với giấy chứng nhận QSD đất của vợ chồng Lẽn, hiện nay Ngân hàng đang giữ, do không xử lý khoản vay giữa Ngân hàng với chị Nh và tại phiên tòa nguyên đơn không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nên phần này không đặt ra xem xét.

[4] Đối với ý kiến bị đơn, cho rằng khi ký giấy sang bán đất là không tự nguyện, vì nếu không ký phía nguyên đơn sẽ tính lãi tiếp tục trên khoản tiền hụi chậm đóng, nên bị ép ký là không có cơ sở chấp nhận. Bởi vì, giấy sang bán đất ở do bị đơn ký tên và đem đến cho Trưởng ấp ký xác nhận để làm tin cho việc chuyển nhượng (bút lục số 78). Trường hợp bị ép buộc ký tên thì sau khi ký tên phải đến báo ngay cơ quan có thẩm quyền về việc bị ép ký tên để thực hiện giao dịch trái ý muốn, nhưng bị đơn cũng thừa nhận không có đến trình báo với cơ quan có thẩm quyền nên lời trình bày trên không được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng và án phí

- Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 2.945.000 đồng + 5.400.000 đồng = 8.345.000 đồng; đã nộp đủ không phải nộp thêm.

- Về án phí:

Nguyên đơn phải chịu án phí không giá ngạch và án phí có giá ngạch đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, do ông bà là người cao tuổi có đơn xin miễn nộp nên không phải nộp.

Bị đơn phải chịu án phí đối với khoản tiền phải thanh toán cho nguyên đơn là 147.000.000 đồng x 5% = 7.350.000 đồng. Bà Ng là người cao tuổi, tại phiên tòa có yêu cầu xin miễn nộp án phí nếu như bà phải chịu, nên được miễn phần bà Ng là 3.675.000 đồng; phần ông L không được miễn nên ông L phải chịu án phí 3.675.000 đồng.

Ý kiến của Kiểm sát viên là có cơ sở được chấp nhận một phần, về số tiền lãi không chấp nhận có điều chỉnh cho phù hợp như đã nhận định trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 228, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 119, Điều 129, Điều 131 Bộ luật dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội,

Tuyên bố: "Giấy sang bán đất ở" ký ngày 11/7/2021 giữa bà Nguyễn Thị B với ông Quách Văn L, bà Trần Thị Ng là vô hiệu.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B, ông Tô Hồng B1.

Buộc ông Quách Văn L, bà Trần Thị Ng liên đới thanh toán cho bà Nguyễn Thị B và ông Tô Hồng B1 147.000.000 đồng (một trăm bốn mươi bảy triệu đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, bị đơn chậm thanh toán tiền còn phải chịu lãi suất trên số tiền chậm thanh toán, lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Phần không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là 38.000.000 đồng.

Chi phí Tố tụng: Nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá là 8.345.000 đồng, đã nộp tạm ứng 8.345.000 đồng được chuyển thu.

Về án phí:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch và có giá ngạch cho nguyên đơn.

Án phí dân sự có giá ngạch bà Ng được miễn, ông L phải chịu 3.675.000 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 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.

Án xử sơ thẩm, các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Vắng mặt thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- Tòa án tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Năm Căn;
- Chi cục THADS huyện Năm Căn;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Ngọc Đính