TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN NINH KIỀU** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 148/2022/DS-ST
Ngày: 24/8/2022
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 QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lai Ngọc Trí**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Đỗ Thị Lệ Hằng**

2. Bà **Trần Thị Dung**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thùy My** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà **Lê Hoàng Dung** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 24 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 09/2021/TLST-DS ngày 13 tháng 01 năm 2021 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 535/2022/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

** Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Hà B**, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số…, …, phường …, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

** Bị đơn:* Ông **Lê Văn Hoàng**, sinh năm: 1943.

Địa chỉ: Số…., …, phường …, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ liên lạc: Số …, đường …, khu dân cư …, phường …, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư **Nguyễn Thành Vĩnh T**- Văn phòng Luật sư Nguyễn T- Đoàn Luật sư tỉnh Hậu Giang.

Địa chỉ: Số …, …, phường …, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

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

1. Bà **Nguyễn Thị Hồng N**, sinh năm: 1981.

Địa chỉ: Số…,…, phường …, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền ông **Nguyễn Hà B** - Văn bản ủy quyền ngày 15/10/2020.

Địa chỉ: Số…,…, phường …, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ

2. Bà **Hồ Thị H**, sinh năm: 1947

Địa chỉ: Số…, đường …, phường …, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền ông **Lê Văn H**- Văn bản ủy quyền ngày 17/11/2020.

Địa chỉ: Số…, …, phường …, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

3. Ông **Bùi Văn D**, sinh năm: 1966.

4. Bà **Phạm Thị Đ**, sinh năm: 1978

5. Anh **Bùi Văn Minh S**, sinh năm: 1999.

Cùng địa chỉ: Số … Khu vực …, phường …, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

6. Em **Bùi Minh Q**, sinh năm: 2006.

Người đại diện pháp luật: ông Bùi Văn D và bà Phạm Thị Đ.

Địa chỉ: Số … Khu vực …, phường …, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Ông Bùi Văn D, bà Phạm Thị Đ và ông Bùi Văn Minh S cùng ủy quyền cho ông Lê Văn H- Văn bản ủy quyền ngày 17/11/2020.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ nguyên đơn ông Nguyễn Hà B trình bày:*

Ngày 05/8/2010, ông có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng phần đất chiều ngang phía trước khoảng 42m, ngang phía sau khoảng 67m và dài khoảng 108m, thửa số 1135, tờ bản đồ số 02 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000395/QSDĐ ngày 08/11/1994 của ông Lê Văn Hoàng, tọa lạc khu vực …, phường …, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ, trên phần đất nhận chuyển nhượng có một căn nhà tường diện tích 92m^2. Theo thỏa thuận phía ông B chừa lại cho ông Hoàng 351m^2 (trong đó có 100m^2 thổ cư) vị trí ngang tiếp giáp tỉnh lộ 925 là 14m. Diện tích đất chuyển nhượng theo diện tích đo đạc thực tế nhưng đất phải lớn hơn 4.000m^2, trong đó có 100m^2 thổ cư. Giá chuyển nhượng 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng). Ông B đặt cọc 1.500.000.000 đồng, số tiền còn lại 3.500.000.000 đồng trả trong ngày đo đạc và cùng ngày với ngày ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, thỏa thuận phía bên mua (ông B) làm thủ tục

chuyển nhượng và chịu tất cả các khoản thuế, phí, trách nhiệm không qua thời gian niêm yết.

Ngay khi ký hợp đồng đặt cọc ông đã trả cho ông Hoàng 1.500.000.000đ khi chưa tiến hành đo đạc nhưng do ông Hoàng cần tiền nên ông đã trả thêm ông Hoàng 2.500.000.000 đồng. Cụ thể: Ngày 24/9/2010, trả 1.000.000.000 đồng; ngày 28/01/2011 trả 500.000.000 đồng và ngày 21/4/2011 trả 1.000.000.000 đồng, tất cả các lần đều trả bằng tiền mặt.

Đến tháng 02/2011, đã có hồ sơ trích đo địa chính nhưng do thời điểm này có chính sách thắt chặt tín dụng nên ông không có 1.000.000.000 đồng còn lại để trả cho ông Hoàng nên ông đã thỏa thuận đóng lãi và bắt đầu trả lãi từ 01/4/2011: 1.000.000.000 đồng x lãi 17,5%/năm = 14.500.000đ x 5 tháng = 72.500.000 đồng. Sau đó, ông đã nhiều điện thoại yêu cầu ông Hoàng ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật ông thanh toán 1.000.000 đồng còn lại nhưng ông Hoàng không đồng ý.

Đối với việc ông Hoàng cho rằng có thỏa thuận lại tại phiên hòa giải ở phường ngày 11/10/2012 có nêu nội dung quá hạn không thanh toán ông sẽ mất 4.000.000.000 đồng là do ông Hoàng tự yêu cầu, khi đó ông không có đồng ý.

Nay ông yêu cầu ông Hoàng giao đất cho ông và ông sẽ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên thửa đất số 1135, tờ bản đồ số 2, diện tích 5.110m^2 (trong đó có 100m^2 ODT và 5.010m^2 CLN), toạ lạc tại Khu vực …, phường …, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ cho ông và ông sẽ thanh toán số tiền 1.000.000.000 còn lại cho ông Hoàng. Trường hợp ông Hoàng không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông Hoàng phải trả lại số tiền đã nhận và bồi thường tiền chênh lệch theo giá thị trường hiện nay.

** Bị đơn ông Lê Văn Htrình bày:*

Ông là chủ quyền sử dụng đất diện tích 5.073m’ tọa lạc khu vực 2, phường Ba Láng, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Do có nhu cầu cần vốn làm ăn nên vào ngày 05/07/2010 giữa ông và ông Nguyễn Hà B có lập Hợp đồng đặt cọc tiền mua nhà, đất: Diện tích 5.070m^2, loại đất LNK thuộc thửa 1135 tờ bản đồ số 2 và 01 căn nhà tường 92m^2, tuy nhiên chừa ra cho ông 351m^2 (trong đó có 100m^2 thổ cư) mặt tiền ngang 14m, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0000395/QSDĐ do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 08/11/1994, vị trí đất tọa lạc tại ấp …, xã …, huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ (nay là khu vực …, phường …, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ). Vào năm 2011 ông có thực hiện việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và

chuyển mục đích sử dụng đất, được UBND quận Cái Răng cấp giấy chứng nhận ký hiệu BD 495274, số vào sổ CH00434 ngày 17/01/2011 với diện tích 5.461m^2 thửa 1135, tờ bản đồ số 2, trong đó có 200m' đất ở, 5.261m^2 đất trồng cây lâu năm.

Theo thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 05 tỷ đồng, khi ký hợp đồng đặt cọc 1,5 tỷ đồng, khi ký hợp đồng công chứng sẽ giao đủ số tiền còn lại 3,5 tỷ. Việc thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên do ông B chịu trách nhiệm thực hiện và phải chịu các khoản phí phát sinh.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông B không có đủ số tiền để giao nên chưa thể ký kết hợp đồng công chứng, ông B trả làm nhiều lần và đến ngày 07/4/2011 ông B đã giao thêm được 1,5 tỷ đồng nên giữa ông và ông Nguyễn Hà B có lập văn bản thỏa thuận phần tiền 02 tỷ còn lại ông B đồng ý trả lãi 1,45%/01 tỷ đồng tính từ ngày 01/4/2011. Hẹn đến ngày 20/4/2011 ông B sẽ trả cho ông 01 tỷ đồng. Đồng thời thỏa thuận thêm nếu đến ngày 20/4/2011 ông B không trả được 01 tỷ đồng thì lãi suất 1,45% sẽ áp dụng cho số tiền 02 tỷ kể từ ngày 01/4/2011, các bên thống nhất ký tên.

Ngày 07/4/2011, phía ông B có văn bản cho rằng thời điểm này nhà nước đang siết chặt tín dụng nên số tiền còn lại 02 tỷ đồng chưa thanh toán được cho ông và đề nghị đến ngày 20/4/2011 sẽ trả trước cho ông 01 tỷ đồng, còn 01 tỷ đồng còn lại sẽ trả tiền lãi cho ông 1,45%/tháng, tính từ ngày 01/4/2011. Đến ngày 21/4/2011 ông B trả tiếp 1.000.000.000 đồng, tổng cộng đã nhận của ông B 4.000.000.000 đồng, còn nợ lại 1.000.000.000 đồng.

Tổng cộng số tiền lãi ông đã nhận của ông B 05 tháng x 14.500.000đồng/tháng = 72.500.000 đồng. Tuy nhiên sau đó ông B vẫn không thanh toán số tiền còn lại cho ông, do đó ngày 11/10/2012 ông gửi đơn yêu cầu UBND phường Ba Láng, quận Cái Răng giải quyết tranh chấp về hợp đồng đặt cọc giữa ông và ông Nguyễn Hà B. Theo đơn khởi kiện ông yêu cầu được chấm dứt hợp đồng đặt cọc vì bên mua đã kéo dài thời gian hơn 02 năm vẫn không thanh toán đủ số tiền. Ông yêu cầu ông B trả lãi 2%/tháng/01 tỷ từ tháng 06/2011 đến ngày lập biên bản cùng số tiền vốn 01 tỷ phải trả dứt điểm vào ngày 30/12/2012. Nếu không thực hiện đúng như trên thì phải mất tiền cọc 4.000.000.000 đồng đã trả trước. Nhưng từ khi hòa giải tại địa phương đến nay ông B vẫn không thực hiện nghĩa vụ như đã hẹn.

Hiện tại trên phần đất có 02 căn nhà chính và 01 nhà phụ (nhà bếp cùng vách). Một căn nhà ông cho vợ chồng ông Bùi Văn D là cháu của ông ở nhờ từ

năm 1994 cho đến nay. Nhà của Bùi Văn D gồm có 04 người là vợ chồng Bùi Văn D, Phạm Thị Đ cùng hai con là Bùi Văn Minh S và Bùi Minh Q. Việc cho ở nhờ không có làm hợp đồng bằng văn bản. Quá trình sinh sống vợ chồng D có trồng chanh và mít trên đất.

Một căn nhà còn lại ông đang cho vợ chồng ông Nguyễn Tân Xuyên và bà Dương Thanh Vân thuê khoảng cách đây 06-07 năm cho đến nay. Các bên có làm hợp đồng thuê, không có thỏa thuận thời hạn cho thuê, giá cho thuê 1.000.000đồng/tháng, bên thuê không có đầu tư, sửa chữa hay xây dựng gì trên đất.

Hiện tại phần đất này ông không có chuyển nhượng, không cầm cố hay thực hiện bất cứ giao dịch nào với ai khác.

Nay ông B khởi kiện ông không đồng ý với yêu cầu của ông B, yêu cầu phải thực hiện đúng theo thỏa thuận tại Biên bản hòa giải ngày 11/10/2012 là do bên ông B sai phạm, từ năm 2012 đến nay ông B không có liên hệ với ông để tiếp tục hợp đồng nên ông B đã tự hủy hợp đồng. Do đó, nay ông yêu cầu hủy hợp đồng, ông B phải mất tiền bốn tỷ đồng.

** Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng N- ông Nguyễn Hà B trình bày*: Bà Nguyễn Thị Hồng N là vợ của ông. Vợ ông biết việc ông giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hoàng. Tiền mua đất là tiền chung của vợ chồng. Nay vợ ông cũng thống nhất ý kiến với ông.

** Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị H- ông Lê Văn Htrình bày*: Việc giao dịch chuyển mua bán đất giữa ông và ông B thì vợ ông biết việc này. Tuy nhiên, việc đứng ra giao dịch và nhận tiền thì chỉ có ông đứng ra nhận tiền và ký hợp đồng. Nay vợ ông có cùng ý kiến với ông là không đồng ý tiếp tục hợp đồng và không đồng ý trả lại cho ông B 4.000.000.000 đồng do ông B đã vi phạm nghĩa vụ từ năm 2012 đến nay.

** Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn D, bà Phạm Thị Đ, ông Bùi Văn Minh S - ông Lê Văn Htrình bày*: Phần đất và nhà trên phần đất này là của ông Hoàng cho gia đình ông D ở nhờ, ông D cũng không có cải tạo, sửa chữa gì. Riêng trên phần đất ông D có trồng Mít và Chanh, tuy nhiên gia đình ông D không có ý kiến hay tranh chấp gì trong vụ kiện.

Tại phiên tòa:

** Nguyên đơn ông Nguyễn Hà B trình bày*: Về thời hiệu khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu đã hết theo quy định tại Điều 132 Bộ luật Dân sự năm

2005.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn phù hợp với quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005. Đồng thời theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì mặc dù có vi phạm về mặt hình thức tuy nhiên phía nguyên đơn đã thực hiện được 2/3 nghĩa vụ theo hợp đồng. Do đó yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký và tiếp tục thanh toán cho bị đơn số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại sau khi khấu trừ số tiền lãi đã đóng cho bị đơn là 72.500.000 đồng, số tiền còn lại phải thanh toán cho bị đơn là 927.500.000 đồng.

* *Bị đơn trình bày*: Không đồng ý với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, do nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên bị đơn không phải trả lại 4.000.000.000 đồng và 72.500.000 đồng tiền lãi đã nhận.

** Ý kiến của Luật sư Nguyễn Thành Vĩnh T:* Việc bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng là do phía nguyên đơn có lỗi trong việc thanh toán số tiền còn lại cho bị đơn, các bên chưa thực hiện bàn giao đất trên thực tế và đồng thời đã quá thời hiệu 03 năm chưa thực hiện hợp đồng, đo đó yêu cầu Tòa án xem xét tuyên bố vô hiệu hợp đồng.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát*:

- Về tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án tuân theo pháp luật; những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình. Việc thụ lý vụ án của Tòa án là đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp. Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng các quy định từ Điều 93 đến Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, vụ án chưa đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về giải quyết vụ án: Từ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và qua tranh luận tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Buộc nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn 5.000.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu khấu trừ số tiền lãi 72.500.000 đồng đã trả vào số tiền còn lại phải thanh toán.

+ Buộc nguyên đơn trả giá trị cây trồng trên đất cho bị đơn Lê Văn Hlà 89.342.000 đồng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn D là 98.380.000 đồng.

+ Không chấp nhận yêu cầu phản tố hủy bỏ hợp đồng của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn ông Nguyễn Hà B khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Lê Văn Htiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quan hệ pháp luật được xác định là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn về việc chấm dứt hợp đồng không phải trả lại 4.000.000.000 đồng và 72.500.000 đồng tiền lãi đã nhận của nguyên đơn.

Nhận thấy trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn mặc dù có yêu cầu tuyên bố hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải trả lại 4.000.000.000 đồng và 72.500.000 đồng tiền lãi đã nhận của nguyên đơn. Tuy nhiên, bị đơn không có đơn yêu cầu phản tố nên Hội đồng xét xử xác định đây chỉ là ý kiến trình bày của bị đơn đối với yêu cầu của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của nguyên đơn.

- Về hình thức hợp đồng: Qua xem xét "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" giữa ông Nguyễn Hà B và ông Lê Văn Hoàng. Hội đồng xét xử nhận thấy đây chỉ là hợp đồng viết tay giữa các đương sự không được công chứng, chứng thực nhưng bản chất có đầy đủ nội dung thỏa thuận của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặc dù ông Hoàng không thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng (không đề ngày, tháng, năm và không có công chứng) và cũng không yêu cầu giám định chữ ký trong hợp đồng, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay ông Hoàng đều thống nhất có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông B. Do đó, có cơ sở xác định có việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự.

Theo quy định tại khoản 54 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất

đai thì hiện tại các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ngày 01/01/2008 đến trước ngày 01/7/2014 vẫn được chấp nhận khi chưa được công chứng, chứng thực.

Mặt khác, căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 do nội dung và hình thức của hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Hà B và ông Lê Văn Hphù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được xem xét áp dụng. Căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 *"Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*". Ông Nguyễn Văn B đã trả trước 04 tỷ đồng, còn nợ lại 01 tỷ đồng do đó yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của ông B là có cơ sở chấp nhận.

- Về nội dung của hợp đồng:

+ Xét tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông Hoàng có năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo quy định tại Điều 19 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bên cạnh đó, tại thời điểm ký hợp đồng thì toàn bộ nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại khu vực … phường …, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Lê Văn H đã được Ủy ban nhân dân quận Cái Răng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 495274 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00434) ngày 17/01/2011.

Căn cứ theo án lệ số 04/2016/AL thì *"Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất…… người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất"*. Trong quá trình giải quyết vụ án tại các biên bản hòa giải với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị H, ông Hoàng xác định bà H biết việc ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hoàng, vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên phù hợp với quy định pháp luật.

Căn cứ vào mục 3 của phần bổ sung tại hợp đồng đặt cọc ngày 05/8/2010 có nội dung thỏa thuận giữa các bên bán mão phần diện tích đất, thừa hay thiếu

do các bên tự chịu. Do đó, việc bị đơn yêu cầu trả thêm giá trị của 100m^2 dư ra so với nội dung thỏa thuận chính trong hợp đồng đặt cọc là không có cơ sở chấp nhận.

- Về giá trị thanh toán: Căn cứ vào Biên bản định giá ngày 27/7/2020 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ xác định phần đất tranh chấp có giá thị trường là 5.000.000 đồng/m^2, đồng thời ý kiến của các bên đương sự trong biên bản định giá tài sản cũng thống nhất không có ý kiến phản đối gì đối với giá do Hội đồng định giá xác định. Vì vậy nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn giá trị 1000m^2 đất còn lại là 5.000.000.000 đồng theo mức giá tại Biên bản định giá tài sản.

Đối với việc bàn giao đất và diện tích bàn giao, nguyên đơn cho rằng bị đơn đã bàn giao đất, bị đơn thì cho rằng hiện tại phần đất này vẫn chưa bàn giao và đang do bị đơn quản lý, sử dụng. Xét thấy, lời khai giữa các đương sự chưa thống nhất, tuy nhiên giữa nguyên đơn và bị đơn không có biên bản bàn giao đất trên thực địa, hiện tại gia đình bị đơn vẫn còn đang canh tác, quản lý sử dụng phần đất này, đồng thời căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị đơn vẫn còn đứng tên chủ sử dụng, vì vậy có đủ cơ sở xác định bị đơn chưa bàn giao đất cho nguyên đơn. Vì vậy, nguyên đơn có nghĩa vụ trả giá trị cây trồng trên đất cho bị đơn ông Lê Văn Hlà 89.342.000 đồng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn D là 98.380.000 đồng.

[2.2] Xét thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay bị đơn thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn vào năm 2010, tuy nhiên do lỗi của nguyên đơn và bị đơn nên hợp đồng chưa thực hiện xong. Năm 2018 ông B khởi kiện tại Ủy ban nhân dân phường Ba Láng yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, tại Biên bản hòa giải ngày 13/9/2018 của Ủy ban nhân dân phường …, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ ông Hoàng có thừa nhận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông B. Do đó, vẫn còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 157 Bộ luật dân sự năm 2015.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy, yêu cầu khởi kiện tiếp tục thực hiện hợp đồng của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của bị đơn ông Lê Văn Hkhông có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu khấu trừ số tiền lãi nguyên đơn đã trả cho bị đơn.

Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất xác định số tiền lãi nguyên đơn đã

trả cho bị đơn là 72.500.000 đồng, nguyên đơn yêu cầu khấu trừ vào số tiền còn lại phải thanh toán cho bị đơn. Xét thấy, trong quá trình thực hiện hợp đồng do nguyên đơn gặp khó khăn về tài chính nên chậm thanh toán số tiền còn lại cho bị đơn nên tự nguyện trả lãi cho bị đơn. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

Tổng chi phí là 7.900.000 đồng, nguyên đơn đã tạm ứng 7.900.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn phải chịu chi phí này. Vì vậy, bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn 7.900.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2017/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

+ Nguyên đơn ông Nguyễn Hà B phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đôi với bị đơn là 113.187.722 đồng.

+ Bị đơn ông Lê Văn Hphải chịu án phí không có giá ngạch đối yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của nguyên đơn là 300.000 đồng. Do ông Hoàng thuộc trường hợp là người cao tuổi nên được miễn nộp toàn bộ án phí phải chịu.

[5] Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Xét đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92, khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 129, điểm a khoản 1 Điều 132, Điều 157, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 54 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2017/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Hà B về việc yêu cầu buộc bị đơn ông Lê Văn Htiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ Buộc ông Nguyễn Hà B có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Văn H5.000.000.000 đồng.

+ Ông Lê Văn Hcó nghĩa vụ giao cho nguyên đơn phần đất có diện tích 5.100m^2, theo thửa đất số 1135, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại khu vực …, phường …, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 616877, số vào sổ cấp GCN: CH 000434 ngày 17/01/2011 do Ủy ban nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ cấp cho ông Lê Văn Hoàng.

(Phần diện tích đất theo Bản sơ trích đo địa chính số 24/TTKTTNMT ngày 05/6/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

+ Ông Nguyễn Hà B và ông Lê Văn Hđược quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký tách thửa, sang tên, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí theo quy định (*Kèm theo hồ sơ trích đo địa chính*).

+ Ông Nguyễn Hà B có nghĩa vụ trả giá trị cây trồng trên đất cho bị đơn ông Lê Văn Hlà 89.342.000 đồng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn D là 98.380.000 đồng.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí định xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng chi phí là 7.900.000 đồng, nguyên đơn đã tạm ứng 7.900.000 đồng. Bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn 7.900.000 đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Nguyên đơn ông Nguyễn Hà B phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đôi với bị đơn là 113.187.722 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 21.000.000 đồng ông B đã nộp theo Biên lai thu tiền số 005614 ngày 09/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ, ông B phải nộp thêm 92.187.722 đồng.

+ Bị đơn ông Lê Văn H được miễn nộp toàn bộ án phí phải chịu.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này

trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết), để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục 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:
-VKSND Q. Ninh Kiều;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lai Ngọc Trí