

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN B
THÀNH PHỐ C**

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

Bản án số: 109/2022/DS-ST
Ngày: 10-11-2022
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 B, THÀNH PHỐ C**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thuý Quyên**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Ngọc Hà

Ông Lê Hoàng Tua

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Vũ Linh - Thư ký Tòa án nhân dân quận C, thành phố C.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận C, thành phố C: Bà Nguyễn Thị Thùy Dương – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 11 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận C, thành phố C xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 92/2022/TLST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2022 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 626/2022/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Bùi Thị U**; Sinh năm: 1963; Địa chỉ: Số 2/26, Bùi Thị Xuân, phường T, quận K, thành phố C. Có mặt

Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn H**; Sinh năm: 1959; ĐCTT: Ấp Tr, xã T, huyện P, thành phố C; Địa chỉ liên lạc: Số 61/59, Phạm Ngọc Hưng, phường A, quận C, thành phố C.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Ph; địa chỉ: Số 127/19 Võ Văn Kiệt, phường A1, quận K, thành phố C, giấy ủy quyền ngày 18/7/2022. Có mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Nguyễn Văn H1**, sinh năm: 1965; Địa chỉ: Số 152A/17, Khu vực 1, phường A2, quận K, thành phố C. Có mặt

2/ Bà **Ngô Thu P1**, sinh năm 1974; Địa chỉ liên lạc: Số 61/59, Phạm Ngọc Hưng, phường A, quận C, thành phố C.

3/ Ông **Trần Quốc H1**, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số 132/42/38 đường Hùng Vương, phường T, quận K, thành phố C. Có mặt

4/ Ông **Trần Văn T1**, sinh năm 1965; Địa chỉ: Số 136/5 đường 30/4, phường An Phú, quận K, thành phố C. Có mặt

5/ Ông **Lê Minh H2**, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số 150/34, đường Nguyễn Thông, phường A, quận C, thành phố C. Có mặt

6/ **Chi cục Thi hành án dân sự quận C**, thành phố C.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn Thêm. Có mặt

7/ **Văn phòng công chứng H3 thành phố C**; Địa chỉ: Số 383B, đường Nguyễn Văn Cừ, phường A1, quận C, thành phố C. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Bùi Thị U trình bày và yêu cầu:

Ngày 23/12/2019, bà và ông Nguyễn Văn H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng H3 đối với thửa đất số 240, tờ bản đồ số 122, diện tích 98,3m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 132197, sổ vào sổ cấp GCN CH 02678 do UBND quận C cấp ngày 10/01/2013, chỉnh lý sang tên ông H ngày 04/7/2017. Đất tọa lạc tại đường Vành Đai Phi Trường nay là đường Phạm Ngọc Hưng, phường A, quận C, thành phố C. Bà Út đã thanh toán đầy đủ số tiền 800.000.000 đồng cho ông H như thỏa thuận trong hợp đồng. Tuy nhiên, ông H chưa giao đất để bà hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, ngày 12/4/2022 bà nộp đơn khởi kiện yêu cầu: Buộc ông Nguyễn Văn H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 23/12/2019.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H có ý kiến tại biên bản lấy lời khai ngày 14/7/2022 như sau: Ông không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký vào ngày 23/12/2019 với bà Út. Ông đồng ý trả lại số tiền đã nhận cho bà Út để giữ lại nhà và đất. Ông không đồng ý với yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ để kê biên thửa đất 240 thi hành các quyết định công nhận sự thỏa thuận của Tòa án nhân dân quận C. Ông sẽ bán các tài sản khác để trả nợ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn T1, ông Trần Quốc H1, ông Lê Minh H2 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2019 giữa ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị U đối với thửa đất số 240 nêu trên. Lý do, phần đất này đang bị Chi cục Thi

hành án quận C kê biên để thi hành các quyết định công nhận sự thỏa thuận có hiệu lực của Tòa án nhân dân quận C đối với ông H.

Tại phiên tòa hôm nay: Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 23/12/2019 với ông Nguyễn Văn H. Buộc ông Nguyễn Văn H phải trả số tiền gốc đã nhận là 800.000.000 đồng, không yêu cầu ông H bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị hủy. Người có quyền lợi ngHa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận C, thành phố C: Về tố tụng: 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 đã tuân theo đúng quy định của pháp luật; việc thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Việc thu thập tài liệu chứng cứ, giao nhận chứng cứ là đúng quy định. Nguyên đơn, bị đơn hiện đúng quy định về quyền và ngHa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Bùi Thị U ký với ông Nguyễn Văn H được công chứng ngày 23/12/2019 nhưng bà Út chưa thực hiện thủ tục sang tên QSDĐ theo quy định Luật đất đai nên QSDĐ tại thửa 240 chưa thuộc quyền sử dụng của bà Út. Trong khi đó, các quyết định công nhận sự thỏa thuận của Tòa án nhân dân quận C đã có hiệu lực pháp luật, buộc ông H có trách nhiệm trả tiền cho ông Tâm, ông Huân, ông Hải. Hiện tại, thửa đất 240 đã bị Chi cục Thi hành án dân sự quận C kê biên theo quyết định cưỡng chế, kê biên QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 08/QĐ-CCTHADS ngày 28/12/2020. Xét thấy, cần hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 23/12/2019 giữa bà Út với ông H. Do ông H đã nhận 800.000.000 đồng của bà Út nên có ngHa vụ hoàn trả lại cho bà Út số tiền này. Đồng thời, bà Út có ngHa vụ hoàn lại bản chính giấy chứng nhận QSDĐ cho ông H.

Từ những căn cứ nêu trên, căn cứ vào Điều 503 Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai đề nghị Hội đồng xét xử xem xét: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, ngHa vụ liên quan; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23/12/2019 giữa bà Bùi Thị U với ông Nguyễn Văn H đối với thửa đất số 240, tờ bản đồ số 122, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 132197, sổ vào sổ cấp GCN CH 02678 do UBND quận C cấp ngày 10/01/2013; Buộc ông Nguyễn Văn H phải trả cho bà Bùi Thị U số tiền 800.000.000 đồng. Bà Bùi Thị U có ngHa vụ giao lại cho ông Nguyễn Văn H bản chính giấy chứng nhận QSDĐ số BN 132197, sổ vào sổ cấp GCN: CH 02678 nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn có đơn khởi kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được ký giữa bà Bùi Thị U với ông Nguyễn Văn H, nên quan hệ pháp luật được xác định: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Ông Nguyễn Văn H có hộ khẩu thường trú tại số nhà 61/59 đường Phạm Ngọc Hưng, phường A, quận C, thành phố C nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 23/12/2019 với ông Nguyễn Văn H. Buộc ông Nguyễn Văn H phải trả số tiền gốc đã nhận là 800.000.000 đồng, không yêu cầu ông H bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị hủy là trong phạm vi khởi kiện ban đầu.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có cùng đối tượng tranh chấp là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2019 được ký giữa bà Bùi Thị U với ông Nguyễn Văn H, đối với thửa đất 240, tờ bản đồ số 122, diện tích 98,3m² Giấy CNQSDĐ có số vào sổ cấp GCN: CH 02678. Để xem xét yêu cầu của các bên thì cần đánh giá tính hợp pháp và hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Cụ thể như sau:

[3] Chủ thể ký hợp đồng: Căn cứ hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 23/12/2019 giữa ông Nguyễn Phước L cho ông Nguyễn Văn H đối với thửa đất số 240, ngày 04/7/2017 ông H được chỉnh lý sang tên Giấy chứng nhận QSDĐ. Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/9/2022 ông H cho rằng, ông và bà Ngô Thu P1 có sống chung như vợ chồng nhưng không có đăng ký kết hôn. Ông L là con ruột của ông H với người vợ trước là Lê Thị Hồng Ph nên QSDĐ tại thửa 240 là tài sản riêng của ông H. Do vậy, ông H có quyền tự mình ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/12/2019 với bà Bùi Thị U. Hai bên đã thực hiện việc giao tiền lần đầu là 500.000.000 đồng, đến ngày 28/12/2019 ông H nhận tiếp 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà U không nộp hồ sơ lập thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất theo quy định. Căn cứ vào Điều 503 Bộ luật dân sự, Điều 188 Luật đất đai 2013 thì “*việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của luật đất đai*”. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 23/12/2019 chưa phát sinh quyền sử dụng đất của bà Bùi Thị U đối với thửa đất 240. Ông H vẫn là chủ sử dụng thửa đất 240 được pháp luật công nhận. Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn Ph xác nhận chữ ký trong văn bản thỏa thuận ngày 28/12/2019 là của ông Nguyễn Văn H nên có căn cứ cho rằng, ông H đã nhận của bà Bùi Thị U số tiền 800.000.000 đồng.

[4] Trước đó, Tòa án nhân dân quận C đã giải quyết các vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng đặt cọc giữa: Ông Trần Văn T1, Trần Quốc H1, ông Lê Minh H2 với ông Nguyễn Văn H. Tại các Quyết định công nhận sự thỏa thuận của Tòa án nhân dân quận C, giữa các đương sự như sau:

Quyết định số 26/2020/QĐST-DS ngày 17/7/2020, buộc ông Nguyễn Văn H phải trả cho ông Trần Văn T1 số tiền 200.000.000 đồng;

Quyết định số 32/2020/QĐS-DS ngày 03/9/2020, buộc ông Nguyễn Văn H phải trả cho ông Trần Quốc H1 số tiền 300.000.000 đồng;

Quyết định số 16/2021/QĐST-DS ngày 07/4/2021, buộc ông Nguyễn Văn H phải trả cho ông Trần Văn T1 số tiền 170.000.000 đồng;

Quyết định 03/2022/QĐST-DS ngày 17/01/2022 buộc ông Nguyễn Văn H phải trả cho ông Lê Minh H2 số tiền 60.000.000 đồng;

Các quyết định này có hiệu lực thi hành ngay. Ông H không tự nguyện thi hành án nên ông Tâm, ông Huân, ông Hải nộp đơn yêu cầu thi hành án. Trên cơ sở đó, Chi cục Thi hành án dân sự quận C thực hiện thủ tục kê biên tài sản thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn H là có căn cứ. Do vậy, không thể công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 25/12/2019 cho bà Bùi Thị U như đơn khởi kiện ban đầu. Yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có căn cứ. Hơn nữa, tại phiên tòa, bà Bùi Thị U và đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng ý đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 25/12/2019 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng bị hủy: Bà Bùi Thị U chỉ yêu cầu ông Nguyễn Văn H trả cho bà số tiền đã nhận 800.000.000 đồng theo văn bản thỏa thuận ngày 28/12/2019 mà không yêu cầu ông H bồi thường thiệt hại là có lợi cho bị đơn và phù hợp quy định tại Điều 427 Bộ luật dân sự nên được chấp nhận.

- Đối với trình bày của đại diện bị đơn, không đồng ý sử dụng thửa đất 240 nêu trên để kê biên thi hành các quyết định công nhận sự thỏa thuận có hiệu lực của Tòa án nhân dân quận C. Ông H sẽ bán các tài sản khác để trả nợ. Tuy nhiên, bị đơn không đưa ra được hướng trả nợ cũng như chứng minh rằng bản thân còn tài sản khác để xử lý các khoản nợ trên. Đối với trình bày của bị đơn cho rằng, ngày 27/12/2020 ông H có trả cho ông Trần Văn T1 số tiền 39.500.000 đồng nhưng không được trừ vào số tiền phải thi hành án, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét. Tại phiên tòa, ông Trần Văn T1 thừa nhận ngày 27/12/2020 có nhận của ông H số tiền 39.500.000 đồng, tuy nhiên, đây là thỏa thuận cam kết để buộc ông H ngày 28/12/2020 phải lên cơ quan thi hành án trả tiền theo quyết định của Tòa nếu không lên thì phải chịu mất 39.500.000 đồng. Hội đồng xét thấy, nội dung trình bày và yêu cầu của đương sự không thuộc phạm vi giải quyết của vụ án này nên

không đặt ra xem xét. Ông H có quyền liên hệ đến Chi cục Thi hành án dân sự quận C để được xem xét giải quyết theo quy định.

Từ những căn cứ nêu trên, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Án phí: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được nhận lại tiền tạm ứng án phí. Bị đơn được miễn án phí.

[6] Chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Số tiền 10.500.000 đồng bị đơn ông Nguyễn Văn H phải chịu. Ông Trần Văn T1, Trần Quốc H1, Lê Minh H2 mỗi người đã tạm ứng 3.500.000 đồng và đã chi xong nên ông Nguyễn Văn H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Tâm, ông Huân và ông Hải.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 3, Điều 147, Điều 165, Điều 166, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 423, Điều 425, Điều 427, Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 2 Luật người cao tuổi; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị U và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Trần Văn T1, Trần Quốc H1, Lê Minh H2.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23/12/2019 giữa bà Bùi Thị U với ông Nguyễn Văn H đối với thửa đất số 240, tờ bản đồ số 122, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 132197, sổ vào sổ cấp GCN CH 02678 do UBND quận C cấp ngày 10/01/2013.

- Buộc ông Nguyễn Văn H phải trả cho bà Bùi Thị U số tiền 800.000.000 đồng.

- Bà Bùi Thị U có nghĩa vụ giao lại cho ông Nguyễn Văn H bản chính giấy chứng nhận QSDĐ số BN 132197, sổ vào sổ cấp GCN: CH 02678 do UBND quận C cấp ngày 10/01/2013, xác nhận chỉnh lý sang tên Nguyễn Văn H ngày 04/7/2017.

- Trường hợp người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả và lãi suất theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí: Bà Bùi Thị U được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002489 ngày 10/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố C.

- Ông Nguyễn Văn H được miễn án phí.

- Ông Trần Quốc H1 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002599 ngày 13/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố C.

- Ông Lê Minh H2 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002598 ngày 13/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố C.

- Ông Trần Văn T1 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002600 ngày 13/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố C.

3. Chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Số tiền 10.500.000 đồng đã chi xong. Ông Nguyễn Văn H có ngHa vụ trả lại cho Trần Văn T1, ông Trần Quốc H1, ông Lê Minh H2 mỗi người là 3.500.000 đồng.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết/đăng báo để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố C xét xử theo trình tự phúc thẩm.

5. 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:

- Đương sự;
- VKSND Q. C;
- TAND TPCT;
- Chi cục THADS Q. C;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thúy Quyên