

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÀM DƠI, TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 249/2024/DS-ST
Ngày 15 - 8 - 2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÀM DƠI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Giang Nam.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Hồ Thanh Phong

Ông Nguyễn Văn Hiền

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Dơi tham gia phiên tòa: Bà Ngô Trà My – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 345/2024/TLST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 291/2024/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Cụ Nguyễn Văn L, sinh năm 1945.

2. Cụ Bùi Thị L, sinh năm 1947.

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm 2, thị trấn Đam Dơi, huyện Đ, tỉnh C.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Hữu T, sinh năm 1968; địa chỉ: Khóm 1, thị trấn Đam Dơi, huyện Đ, tỉnh C là người đại diện theo ủy quyền của cụ L, cụ L (văn bản ngày 16/5/2024). (có mặt)

- Bị đơn: Bà Huỳnh Hồng C, sinh năm 1976.

Địa chỉ cư trú: Khóm 2, thị trấn Đam Dơi, huyện Đ, tỉnh C.

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn: Ông Trần Chi L, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp 1, xã Hàng Vính, huyện N, tỉnh C là người đại diện theo ủy quyền của bà Cam (văn bản ủy quyền ngày 16/7/2024). (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

Địa chỉ trụ sở: Khóm 1, thị trấn Đầm Dơi, huyện Đ , tỉnh C . (vắng mặt)

2. Bà Lê Mỹ A, sinh năm 1955.

Địa chỉ cư trú: Khóm 2, thị trấn Đầm Dơi, huyện Đ , tỉnh C . (vắng mặt)

3. Bà Mã Hồng L , sinh năm 1978.

Địa chỉ cư trú: Khóm 6, thị trấn Đầm Dơi, huyện Đ , tỉnh C . (vắng mặt)

4. Ông Nguyễn Trọng N , sinh năm 1987.

Địa chỉ cư trú: Đường 19/5, khóm 4, thị trấn Đ , huyện Đ , tỉnh Cà Mau.
(vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 22 tháng 5 năm 2024 trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đặng Hữu T trình bày: Vào ngày 03 tháng 08 năm 2022, vợ chồng cụ Nguyễn Văn L , cụ Bùi Thị L có thống nhất xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Huỳnh Hồng C đối với phần đất thửa đất số 611, 613; tờ bản đồ số 14, diện tích đất là 720,4m², mục đích sử dụng đất đất trồng cây lâu năm nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 587870 đứng tên Nguyễn Văn L , tọa lạc tại khóm 2, thị trấn Đ , huyện Đ , tỉnh C ; giá chuyển nhượng thực tế 1.350.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 03/8/2022 thống nhất ghi giá trị chuyển nhượng 200.000.000 đồng, hình thức thanh toán giá trị thực tế như sau: Bà C đã thanh toán 350.000.000 đồng, hiện bà C còn nợ lại 1.000.000.000 đồng.

Vợ chồng cụ L , cụ L với bà C thỏa thuận như sau: Cụ L , cụ L có trách nhiệm lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho bà Huỳnh Hồng C đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau 01 tháng kể từ ngày nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà C có nghĩa vụ thanh toán số tiền 1.000.000.000 đồng còn nợ lại theo giấy ghi nhận nợ ngày 25/11/2022.

Vào ngày 24/10/2022 bà Huỳnh Hồng C đã được cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 249695 và số DG 249694 nhưng bà C không thanh toán số tiền 1.000.000.000 đồng còn nợ lại, mặc dù cụ L , cụ L đã yêu cầu bà C thanh toán rất nhiều lần nhưng bà C chỉ hứa hẹn, cố tình né tránh không thực hiện.

Hiện nay phần đất chuyển nhượng cho bà C , vợ chồng các cụ vẫn đang quản lý, sử dụng và canh tác. Theo các cụ được biết, do bà Huỳnh Hồng C thiếu nợ nhiều người và đang bị kê biên tài sản để Thi hành án nên ảnh hưởng đến phần đất của các cụ.

Nay, cụ Nguyễn Văn L , cụ Bùi Thị L yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 03/8/2022 giữa cụ Nguyễn Văn L , cụ Bùi Thị L với bà Huỳnh Hồng C .

Cụ L , cụ L đồng ý trả lại cho bà C số tiền 350.000.000 đồng trước đây bà C

đã đưa cho cụ L , cụ L .

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Chi L trình bày: Vào ngày 03/08/2022 bà C có thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng cụ Nguyễn Văn L , cụ Bùi Thị L phần đất diện tích khoảng 720,4m² tọa lạc tại khóm 2, thị trấn Đàm Dơi, huyện Đ, tỉnh C nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Nguyễn Văn Lệnh; giá chuyển nhượng 1.350.000.000 đồng, sau khi thiết lập hợp đồng bà C giao cho cụ L , cụ L 350.000.000 đồng và thỏa thuận trong vòng 01 tháng cụ L , cụ L có trách nhiệm lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho bà C đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà C có nghĩa vụ thanh toán số tiền 1.000.000.000 đồng. Khi đó bà C có ghi giấy nhận nợ cho cụ L , cụ L số tiền 1.000.000.000 đồng.

Đến ngày 24/10/2022 cụ L , cụ L giao cho bà Cam 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 249695 và giấy số DG 249694 tên Huỳnh Hồng C . Thời điểm đó, do điều kiện khó khăn nên bà C chưa giao tiếp số tiền 1.000.000.000 đồng còn nợ lại cho cụ L , cụ L nên cụ L , cụ L không giao cho bà C các phần đất chuyển nhượng đến nay.

Hiện bà C đang gặp khó khăn về tài chính không có số tiền 1.000.000.000 đồng để trả cho cụ L , cụ L nên bà C đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thiết lập ngày 03/8/2022 giữa cụ Nguyễn Văn L , cụ Bùi Thị L với bà Huỳnh Hồng C .

Ngoài ra, bà C yêu cầu cụ L , cụ L có nghĩa vụ trả lại cho bà C số tiền 350.000.000 đồng trước đây bà C đã đưa cho cụ L , cụ L .

Trong quá trình giải quyết người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ trình bày: Hiện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đàm Dơi đang thụ lý nghĩa vụ thi hành án của bà Huỳnh Hồng C đối với bà Lê Mỹ A số tiền 2.350.000.000 đồng và lãi suất theo Quyết định thi hành án số 192/QĐ-CCTHADS ngày 02/11/2023; bà Mã Hồng L số tiền 250.000.000 đồng theo Quyết định thi hành án số 04/QĐ-CCTHADS ngày 16/10/2023 và ông Nguyễn Trọng N số tiền 167.957.000 đồng và lãi suất theo Quyết định thi hành án số 1541/QĐ-CCTHADS ngày 28/3/2024.

Ngày 18/01/2024 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đàm Dơi ra Quyết định cưỡng chế số 25/QĐ-CCTHADS và ngày 25/4/2024 ra Quyết định cưỡng chế số 57/QĐ-CCTHADS kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Huỳnh Hồng C các phần đất thửa số 611, 613; tờ bản đồ số 14 năm 2012 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 249694 và số DG 249695 để đảm bảo quyền lợi của những người được thi hành án theo quy định pháp luật.

Đối với phần đất tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Hồng C với cụ Nguyễn Văn L và cụ Bùi Thị L , Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ chưa thực hiện việc kê biên. Tuy nhiên, phần đất này vẫn bị hạn chế giao dịch kể từ thời điểm có quyết định cưỡng chế số 25/QĐ-CCTHADS ngày 18/01/2024 và số 57/QĐ-CCTHADS ngày 25/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân

sự huyện Đ .

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi khi xét xử cần xem xét nghĩa vụ thi hành án của bà Huỳnh Hồng C phải thực hiện đối với các quyết định thi hành nêu trên theo quy định pháp luật.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ xin vắng mặt các phiên hòa giải và xét xử giữa nguyên đơn cụ Nguyễn Văn L , cụ Bùi Thị L với bị đơn bà Huỳnh Hồng C .

Trong quá trình giải quyết người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mã Hồng L trình bày: Bà không có ý kiến đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ L , cụ L với bà C .

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Mỹ A, ông Nguyễn Văn N : Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự theo quy định pháp luật, nhưng các đương sự không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến về thủ tục tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa là đúng quy định pháp luật về thủ tục tố tụng giải quyết vụ án dân sự.

Về nội dung: Căn cứ các điều 117, 500, 502, 503, 424, 425, 427 Bộ luật Dân sự; điểm a, b khoản 3 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 14 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 yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Văn L , cụ Bùi Thị L . Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập ngày 03/8/2022 giữa cụ Nguyễn Văn L , cụ Bùi Thị L với bà Huỳnh Hồng C đối với các phần đất theo đo đạc thực tế có tổng diện tích 720,4m² tọa lạc tại khóm 2, thị trấn Đàm Dơi, huyện Đ , tỉnh C .

Buộc cụ Nguyễn Văn L , cụ Bùi Thị L trả lại cho bà Huỳnh Hồng C số tiền 350.000.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng các đương sự chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ , bà L , cụ A có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Ông N được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia tố tụng nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ điểm a, b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 128 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Văn L , cụ Bùi Thị L với bà Huỳnh Hồng C thiết lập ngày 03/8/2022. Hội đồng xét xử thấy rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ L , cụ L với bà C về hình thức của hợp đồng được lập thành văn bản có chứng thực đúng theo quy định của pháp luật. Nội dung hợp đồng do hai bên thỏa thuận không trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội. Sau khi ký kết hợp đồng, bà C lập thủ tục

chuyển tên quyền sử dụng đất đúng quy định. Do đó, việc cơ quan chuyên môn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C là đúng quy định theo Điều 502, 503 Bộ luật Dân sự và khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai, sửa đổi bổ sung năm 2013. Tuy nhiên, bà C xác định theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thiết lập ngày 03/8/2022 ghi giá trị chuyển nhượng 200.000.000 đồng, nhưng thực tế số tiền chuyển nhượng 02 phần đất 1.350.000.000 đồng. Điều này phù hợp với chứng thư thẩm định giá số CTCTCM030624CT ngày 05/7/2024 của Công ty Cổ phần đầu tư và Thẩm định quốc tế Đông Dương thẩm định 02 phần đất vào ngày 13/6/2024 giá trị 1.432.369.745 đồng. Cũng như, khi ký kết hợp đồng hai bên thỏa thuận sau khi giao kết hợp đồng, bà C có nghĩa vụ giao cho cụ L , cụ L số tiền 350.000.000 đồng, còn lại số tiền 1.000.000.000 đồng sau thời gian 30 ngày bà C có nghĩa vụ giao tiếp cho cụ L , L theo biên bản ngày 25/11/2022, nhưng bà C không thực hiện đúng cam kết nên cụ L , cụ L vẫn còn quản lý phần đất chưa giao cho bà C . Hơn nữa, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa bà C và ông L đồng ý hủy hợp đồng theo yêu cầu của cụ L , cụ L . Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 424, Điều 425 của Bộ luật Dân sự hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thiết lập ngày 03/8/2022 giữa cụ L , cụ L với bà C .

[4] Xét hậu quả việc hủy hợp đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng, theo quy định tại khoản 2 Điều 427 của Bộ luật Dân sự quy định: “2. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...”. Viện dẫn theo quy định trên, cụ L và cụ L có nghĩa vụ trả lại cho bà C số tiền 350.000.000 đồng. Đối với các phần đất, từ khi cụ L , cụ L với bà C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay, cụ L , cụ L vẫn quản lý và sử dụng phần đất nên không buộc bà C giao lại các phần đất cho cụ L , cụ L .

[5] Đối với đề nghị của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ về xem xét nghĩa vụ thi hành án của bà Huỳnh Hồng C . Hội đồng xét xử thấy rằng, theo phân tích tại đoạn [3] và đoạn [4]. Việc thực hiện nghĩa vụ thi hành án của bà C đối với cụ A, bà L , ông N , Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ xem xét giải quyết theo quy định về pháp luật về Thi hành án Dân sự.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định “*Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận*”. Do đó, buộc bà C phải chịu án phí hủy hợp đồng số tiền 300.000 đồng; cụ L , cụ L phải chịu án phí giải quyết hậu quả hợp đồng. Tuy nhiên, cụ L , cụ L người cao tuổi, ngày 22/5/2024 có đơn xin miễn án phí. Xét miễn án phí cho cụ L , cụ L .

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Theo Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định “... *đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá nếu yêu cầu của họ không được chấp nhận*”. Căn cứ quy định trên, buộc bà C phải chịu tiền xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá số tiền 10.500.000 đồng. Ông T người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đã nộp và đã được đối chiếu thanh toán xong ngày 08/4/2024 và nộp hoá đơn bán hàng ngày 11/7/2024.

[8] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa về quan điểm giải quyết vụ án là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165 và khoản 2 Điều 166, điểm a, b khoản 2 Điều 227, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a, b khoản 3 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 14 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.

Căn cứ vào Điều Điều 424, Điều 425, Điều 427 của Bộ luật Dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Văn Lệnh, cụ Bùi Thị Lộc.

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Văn L , cụ Bùi Thị L với bà Huỳnh Hồng C thiết lập ngày 03/8/2022, các phần đất có diện tích 720,4m², thửa đất số 611, 613 tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại khóm 2, thị trấn Đầm Dơi, huyện Đ , tỉnh C có các hướng tiếp giáp:

+ Thửa đất số 611: Hướng Đông giáp sông Cái Bát điểm M7M8, dài 12,63m;

Hướng Tây giáp lộ Bê Tông điểm M5M6, dài 12,00m;

Hướng Nam giáp đất Nguyễn Văn N điểm M5M8, dài 26,50m;

Hướng Bắc giáp đất Võ Minh Q điểm M6M7, dài 27m.

+ Thửa đất số 613: Hướng Đông giáp sông Cái Bát điểm M3M4, dài 14m;

Hướng Tây giáp lộ Bê Tông điểm M1M2, dài 16,50m;

Hướng Nam giáp đất Nguyễn Thanh P điểm M1M4, dài 25,36m;

Hướng Bắc giáp đất Nguyễn Văn N điểm M2M3, dài 26m.

(kèm theo mảnh đo đạc chính lý thửa đất ngày 07/9/2022)

2. Buộc cụ Nguyễn Văn L , cụ Bùi Thị L trả cho bà Huỳnh Hồng C số tiền 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà Huỳnh Hồng C phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng). Nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

3.2. Miễn án phí cho cụ Nguyễn Văn L , cụ Bùi Thị L .

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Bà Huỳnh Hồng C phải chịu 10.500.000 đồng. Bà C có nghĩa vụ nộp 10.500.000 đồng (mười triệu năm trăm ngàn đồng) để hoàn trả lại cho cụ L , cụ L.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu chậm thi hành án thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm.

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.

Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.Tòa án Đầm Dơi.

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

(đã ký)

Ngô Giang Nam

