

Bản án số: 81/2024/DS-ST
Ngày: 30/10/2024
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 HUYỆN P, THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Liêng Thị Hồng Hoa

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Thanh Hải

2. Ông Nguyễn Hùng Phước

- Thư ký phiên tòa: bà Đinh Thanh Thảo, là Thư ký tòa án của Tòa án nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thanh Tuyền, Kiểm sát viên

Ngày 30 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 73/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2024 về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 142/2024/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà **Bùi Thị Hiền L**, sinh năm 1964

Địa chỉ: A khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ – Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: bà Lê Ngân K, sinh năm 1995, địa chỉ: 1 H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 28/7/2020, ủy quyền lại ngày 28/10/2024) – Có mặt.

Bị đơn: 1. ông **Hà Thanh L1**, sinh năm 1973 – Vắng mặt

2. bà **Trần Thanh P**, sinh năm 1977 – Vắng mặt

Địa chỉ: C T, khu V, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

3. ông **Trương Thanh H**, sinh năm 1966

Địa chỉ: ấp 4B, xã Tân Hòa, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Chỗ ở: ấp H, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ – Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. ông Trần Minh D, sinh năm 1973 – Vắng mặt

2. bà Lăng Ngọc T, sinh năm 1979 – Vắng mặt
Địa chỉ: 2 L, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.
3. bà Trương Hồng Dung E, sinh năm 1979 – Vắng mặt
4. ông Trương Thanh V, sinh năm 1985 – Vắng mặt
5. bà Trương Thị Diệu T1, sinh năm 1989 – Vắng mặt
6. ông Nguyễn Văn K1, sinh năm 1971 – Vắng mặt
7. bà Võ Thị M, sinh năm 1966 – Vắng mặt
8. ông Trương Quốc C, sinh năm 1990
9. bà Hồ Thị Kim T2, sinh năm 1990 – Vắng mặt
10. bà Nguyễn Thị Như Ý, sinh năm 2004 – Vắng mặt
Cùng địa chỉ: ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ.
11. Văn phòng Công chứng X
Địa chỉ: C N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ – Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn – bà Bùi Thị Hiền L trình bày: ngày 16/6/2017 bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hà Thanh L1, bà Trần Thanh P phần đất thửa 185, 187 diện tích 2.384m² (CLN, có 858m² đất ONT) với giá 300.000.000 đồng. Bà đã trả đủ tiền cho ông L1, bà P nhưng khi tiến hành nhận đất thì ông Trương Thanh H là người đang sử dụng đất ngăn cản. Vì vậy, đến nay bà vẫn chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng để bà được quyền sử dụng đất thửa 185, 187, buộc L1, bà P, ông H giao phần đất diện tích 2.384m².

Bị đơn – ông Trương Thanh H trình bày: năm 2009 ông vay của ông Trần Minh D số tiền 50.000.000 đồng, ông D đưa ông 40.000.000 đồng và làm giấy vay do ông D giữ. Đồng thời ông đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01225 ngày 08/7/2008 cho ông D và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông D vay tiền ngân hàng. Vài ngày sau ông muốn chuộc lại quyền sử dụng đất nhưng không liên hệ được với ông D. Năm 2020 bà L khởi kiện yêu cầu giao đất ông mới biết phần đất bị ông D chuyển nhượng qua ông L1, bà P, sau đó chuyển nhượng tiếp cho bà L. Ông phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2009 giữa ông với ông Trần Minh D, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2011 giữa ông Trần Minh D, bà Lăng Ngọc T với ông Hà Thanh L1, bà Trần Thanh P, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2017 giữa ông Hà Thanh L1, bà

Trần Thanh P với bà Bùi Thị Hiền L, ông đồng ý trả lại ông D số tiền 40.000.000 đồng đã vay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trương Hồng Dung E, ông Trương Thanh V, bà Trương Thị Diệu T1, ông Nguyễn Văn K1, bà Võ Thị M, ông Trương Quốc C, bà Hồ Thị Kim T2, bà Nguyễn Thị Như Ý trình bày: thống nhất theo ý kiến của ông H.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: quá trình chuẩn bị xét xử Thẩm phán thực hiện đúng các quy định pháp luật về tố tụng; tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ quy định về quyền và nghĩa vụ. Về nội dung vụ án, những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm ông D, ông L1, bà P không can thiệp, thực tế vẫn do gia đình ông H quản lý đất từ năm 2009 đến nay nên các hợp đồng này vô hiệu do giả tạo. Do không ghi nhận được ý kiến của ông D, bà T, ông L1, bà P nên tách việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu ra thành vụ án khác. Đề nghị ghi nhận sự tự nguyện của ông H giao bà L phần đất theo bản trích đo địa chính ngày 25/12/2023, bà L hỗ trợ giá trị cây trồng bằng số tiền 10.000.000 đồng cho ông H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện ngày 24/6/2020, ngày 28/11/2020 bà Bùi Thị Hiền L yêu cầu công nhận bà được quyền sử dụng đất thửa 185, 187 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2017 giữa bà và ông Hà Thanh L1, bà Trần Thanh P, yêu cầu ông Trương Thanh H di dời tài sản giao phần đất này cho bà. Ngày 28/6/2024 ông Trương Thanh H phản tố yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2009 giữa ông với ông Trần Minh D, ngày 08/8/2011 giữa ông Trần Minh D, bà Lăng Ngọc T với ông Hà Thanh L1, bà Trần Thanh P, ngày 16/6/2017 giữa ông Hà Thanh L1, bà Trần Thanh P với bà Bùi Thị Hiền L, ông đồng ý trả lại ông D số tiền 40.000.000 đồng đã vay. Tòa án nhân dân huyện P đã thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để giải quyết theo thẩm quyền. Ngày 04/9/2024 ông H rút lại ý kiến trả số tiền 40.000.000 đồng cho ông D, ông và đại diện nguyên đơn thống nhất việc giao phần đất diện tích 82,3m², thửa 187, tại vị trí A, và diện tích 376,8m², thửa 185, tại vị trí C theo Bản trích đo địa chính số 1503/TTKTTNMT ngày 25/12/2023 cho bà L. Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố này không vượt quá phạm vi khởi kiện.

[2] Bị đơn ông Hà Thanh L1, bà Trần Thanh P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh D, bà Lăng Ngọc T đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không tham dự các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hạ giải. Ông Hà Thanh L1, bà Trần Thanh P không có mặt tại địa chỉ ghi trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn không biết địa chỉ khác của ông L1, bà P, sau khi tiến hành thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng ông L1, bà P vẫn không có ý kiến bằng văn bản gửi đến Tòa án. Tòa án đưa vụ án ra xét xử ngày 04/10/2024, ngày 30/10/2024 nhưng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đến tham dự nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2009 giữa ông H với ông D, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2011 giữa ông D, bà T với ông L1, bà P, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2017 giữa ông L1, bà P với bà L được công chứng tại Văn phòng Công chứng X đúng hình thức theo quy định pháp luật, do hai bên tự nguyện và có đầy đủ năng lực hành vi dân sự khi giao kết hợp đồng. Ông H cho rằng chỉ vay tiền của ông D và thế chấp bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có lập giấy vay tiền do ông D giữ với số tiền vay 50.000.000 đồng, còn thực tế ông nhận 40.000.000 đồng. Lời khai của ông H không có chứng cứ chứng minh. Tuy nhiên, qua xem xét thẩm định tại chỗ và định giá phần đất thửa 185, 187 theo giá khung giá nhà nước quy định là 604.797.600 đồng, chưa định giá thị trường đã cao hơn rất nhiều so với giá chuyển nhượng lần lượt của các hợp đồng là 50.000.000 đồng, 200.000.000 đồng, 300.000.000 đồng. Đối chiếu với giá đất được quy định thời điểm năm 2009 theo Quyết định số 78/2006/QĐ-UBND ngày 26/12/2006 của Ủy ban nhân dân thành phố C thì đất trồng cây lâu năm là 42.000 đồng/m², đất ở nông thôn là 150.000 đồng/m², phần đất thửa 185, 187 đã có giá trị là 192.792.000 đồng, vẫn cao hơn số tiền 50.000.000 đồng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất.

[4] Mặt khác, sau khi ông H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã tìm ông D để chuộc lại đất nhưng không liên hệ được, ông D cũng không yêu cầu nhận đất mà tiếp tục chuyển nhượng cho ông L1, bà P; ông L1, bà P không trực tiếp đến xem đất khi nhận chuyển nhượng, chỉ làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiếp tục chuyển nhượng cho bà L. Phía bà L sau khi nhận chuyển nhượng có yêu cầu ông H giao đất thì phát sinh tranh chấp và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, trên đất có tài sản gồm nhà, cây trồng của ông H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan, phần khu mộ với tổng giá trị là 483.997.280 đồng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2009 giữa ông H với ông D là giả tạo nhằm che giấu giao dịch thế chấp bảo đảm tiền vay nên hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu. Ông L1, bà P không phải người thứ ba ngay tình vì không thực sự nhận chuyển nhượng đất mà chỉ sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2011 giữa ông D, bà T với ông L1, bà P cũng vô hiệu. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2017 giữa ông L1, bà P với bà L chưa làm phát sinh hiệu lực chuyển quyền sử dụng đất theo khoản 3 Điều 188 Luật đất đai nên vô hiệu do phải thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông L1, bà P để trả lại cho ông H.

[5] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, hai bên trả lại cho nhau những gì đã nhận và có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu có. Do ông L1, bà P, ông D, bà T không có mặt tham gia tố tụng hay có ý kiến trong vụ án này nên Hội đồng xét xử chưa xem xét giải quyết hậu quả của các hợp đồng. Đương sự có quyền khởi kiện để giải quyết bằng vụ án khác.

[6] Ông H và bà L có người đại diện theo ủy quyền thỏa thuận giao cho bà L quyền sử dụng đất diện tích 459,1m² (trong đó có 82,3m² đất ONT), đây là sự tự nguyện của đương sự nên Hội đồng xét xử công nhận. Bà L đồng ý hỗ trợ giá trị cây trồng trên đất cho ông H bằng số tiền 10.000.000 đồng, ông H đồng ý nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn chịu án phí không giá ngạch và chi phí đo đạc, định giá. Người yêu cầu chịu chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng và đã thực hiện xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 129, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; 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;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Trương Thanh H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2009 giữa ông Trương Thanh H với ông Trần Minh D vô hiệu; hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2011 giữa ông Trần Minh D, bà Lăng Ngọc T với ông Hà Thanh L1, bà Trần Thanh P vô hiệu; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2017 giữa ông Hà Thanh L1, bà Trần Thanh P với bà Bùi Thị Hiền L vô hiệu.

Công nhận sự thỏa thuận ông Trương Thanh H giao cho bà Bùi Thị Hiền L quyền sử dụng đất diện tích 82,3m² (ONT), thửa 187, tại vị trí A, và diện tích 376,8m² (CLN), thửa 185, tại vị trí C.

Ổn định cho ông Trương Thanh H quyền sử dụng đất diện tích 744,5m² (ONT), thửa 187, tại vị trí B, và diện tích 860,9m² (CLN), thửa 185, tại vị trí D, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01121 ngày 05/9/2011 do ông Hà Thanh L1, bà Trần Thanh P đứng tên. Đất tại ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ. (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 1503/TTKTTNMT ngày 25/12/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích nêu trên cho bà Bùi Thị Hiền L, ông Trương Thanh H.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Bùi Thị Hiền L thanh toán cho ông Trương Thanh H số tiền 10.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tách phần giải quyết bồi thường thiệt hại đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2009 giữa ông Trương Thanh H với ông Trần Minh D; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2011 giữa ông Trần Minh D, bà Lăng Ngọc T với ông Hà Thanh L1, bà Trần Thanh P; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2017 giữa ông Hà Thanh L1, bà Trần Thanh P với bà Bùi Thị Hiền L thành vụ án khác khi đương sự có yêu cầu khởi kiện.

Chi phí đo đạc, định giá: nguyên đơn nộp 5.000.000 đồng (đã nộp xong).

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn nộp 300.000 đồng, khấu trừ 7.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại phiếu thu số 017725 ngày 04/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, nguyên đơn được nhận lại 7.200.000 đồng.

- Bị đơn được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí tại phiếu thu số 0006380 ngày 28/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P

Đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo

trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Trong 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, 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- VKSND H. P;
- THA H. P;
- Lưu (HS - 2b).

Liêng Thị Hồng Hoa