TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CÀNG LONG** **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2022/DS-ST
Ngày: 13/01/2022
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 HUYỆN CÀNG LONG, TỈNH TRÀ VINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Sa Rên.
Các Hội thẩm nhân dân:
1/. Ông Trương Thanh Nhàn.
2/. Ông Thạch Thanh Long.

Thư ký phiên tòa: Ông Thạch Ươn- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Càng Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Càng Long tham gia phiên tòa : Ông Huỳnh Thanh Huấn - Kiểm sát viên.

Ngày 12 và ngày 13 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số : 194/2021/TLST-DS, ngày 02 tháng 4 năm 2021. về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số : 201/2021/QĐXXST-DS, ngày 10/12/2021 giữa:

Nguyên đơn:
1/Ông Phan Văn N, sinh năm 1968. Địa chỉ: K, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (Có mặt)

2/Bà Phạm Thị L, sinh năm 1975. Địa chỉ: K, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (Có mặt)

3/Bà Lê Ngọc Á, sinh năm 1981. Địa chỉ: K, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (Có mặt)

Bị đơn:
1/Ông Đoàn Văn N, sinh năm 1971. Địa chỉ: ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (Có mặt)

2/Bà Phan Thị N, sinh năm 1975. Cùng địa chỉ ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan
1/Ông Nguyễn Tấn L, sinh năm 1977. Địa chỉ: ấp 7, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (Có mặt)

2/Bà Đoàn Thị Kim L, sinh năm 1980. Địa chỉ: ấp 7, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh.(vắng mặt có đơn xin vắng mặt)

4/Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện C Long, tỉnh Trà Vinh: Ông Đặng Thanh T –Phó giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh huyện C, tỉnh Trà Vinh.(vắng mặt có đơn xin vắng mặt)

5/Văn phòng Công chứng Nguyễn Huy C: Ông Nguyễn Huy C - Trưởng văn phòng Công chứng Nguyễn Huy C.

Địa chỉ: Số 12, Điện Biên Phủ, khóm 2, phường 6, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phan Văn N, bà Phạm Thị L, bà Lê Thị Á trình bày: Ngày 09/7/2019, ông Đoàn Văn N, bà Phan Thị N cùng chúng tôi tiếp tục làm tờ thỏa thuận mua bán đất (viết tay) có xác nhận của Ban nhân dân ấp G, xã H huyện C. Xác nhận việc ông N, bà N chuyển nhượng cho chúng tôi diện tích đất 4.000 m^2, loại đất trồng lúa, thuộc thửa 223, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.710 m^2, tọa lạc tại ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh với giá trị sang nhượng mỗi công đất là 80.000.000 đồng, 4.000 m^2 với tổng số tiền là 320.000.000 đồng, bên chúng tôi đã thanh toán số tiền 300.000.000 đồng, số tiền còn lại 20.000.000 đồng sẽ thanh toán sau khi bên ông N, bà N hoàn thành thủ tục sang nhượng đất hợp pháp. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông N, bà N nói là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp ngân hàng nên chưa làm thủ tục sang tên cho chúng tôi. Vì vậy, ông N, bà N có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị Đoàn Thị Huỳnh N (con ruột của ông Ni, bà N) đứng tên cho chúng tôi giữ làm tin. Ngay sau khi làm giấy thỏa thuận mua bán đất xong cũng trong ngày 09/7/2019, ông N, bà N đã đo giao đất cho gia đình chúng tôi canh tác cho đến nay.

Nay, Chúng tôi được biết thửa 223 B, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.710 m^2, ông N, bà N đã làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn L đã được văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Càng Long chỉnh lý biến động đất đai vào ngày 01/4/2021.

Tại phiên tòa hôm nay, chúng tôi yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn N, bà Phan Thị N với ông Nguyễn Tấn L, yêu cầu hủy điều chỉnh lý biến động đất đai của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện C, đồng thời buộc ông N, bà N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.860,2 m^2 (theo kết quả khảo sát) thuộc một phần thửa 223B, tờ bản đồ số 2, diện tích 4.710 m^2, tọa lạc tại ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Chúng tôi thống nhất trả cho ông N, bà N số tiền 20.000.000 đồng còn lại.

Tại các lời khai quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Phan Thị N, ông Đoàn Văn N trình bày: Vợ chồng chúng tôi trước đây có nợ bà Lê Thị Á số tiền gốc 250.000.000 đồng, chúng tôi có thỏa thuận trả tiền lãi 50.000.000 đồng. Sau đó vợ chồng chúng tôi thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 4.000 m^2, thuộc thửa 223B, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho ông N, bà L, bà Á với giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng/1.000 m^2, 4.000 m^2 với giá là 320.000.000 đồng. Chúng tôi thống nhất cấn trừ tiền nợ 300.000.000 đồng. Số tiền 20.000.000 đồng còn lại, sau khi hoàn thành thủ tục sang tên thì nguyên đơn giao đủ tiền cho chúng tôi. Sau khi làm giấy thỏa thuận mua bán đất xong, vào ngày 09/7/2019, chúng tôi đã đo giao phần diện tích đất 4.000 m^2 cho bên nguyên đơn canh tác, phần diện tích đất còn lại chúng tôi thỏa thuận cho nguyên đơn canh tác luôn nhưng bên nguyên đơn đong lúa lại cho tôi theo vụ lúa

mỗi vụ là 700.000 đồng. Tại thời điểm sang nhượng cho bên ông N, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 223B lúc đó còn thế chấp ngân hàng nên không có làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bên nguyên đơn theo quy định.

Đối với việc chúng tôi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn L: Trước đây, do vợ chồng tôi có khoản nợ tại cơ quan thi hành án, do lo sợ bị kê biên tài sản nên vợ chồng chúng tôi có thỏa thuận chuyển nhượng đất bằng miệng 100.000.000 đồng/công cho ông L 4.710 m^2 với giá là 470.000.000 đồng, trong hợp đồng ghi số tiền chuyển nhượng bao nhiêu, chúng tôi không biết. Chúng tôi có nhận tiền từ ông L số tiền 250.000.000 đồng, trong đó ông L trả cho bên thi hành án gần 60.000.000 đồng (trả tổng cộng 03 khoản tiền, trong đó 01 khoản 48.500.000 đồng, 01 khoản 2.361.627 đồng và 01 khoản hơn 9.000.000 đồng). Trả cho Ngân hàng TMCP K gốc cộng tiền lãi tổng cộng hơn 190.000.000 đồng nên tổng số tiền chúng tôi đã nhận của ông L số tiền 250.000.000 đồng, số tiền còn lại của số tiền 470.000.000 đồng, đến nay chúng tôi chưa có nhận được.

Nay, nguyên đơn yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chúng tôi với ông Nguyễn Tấn L, chúng tôi thống nhất, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chúng tôi với ông L đã hoàn thành thủ tục hợp pháp nhưng bên ông L chưa thanh toán cho chúng tôi đủ số tiền theo thỏa thuận, bên chúng tôi cũng chưa đo giao đất cho bên ông L. Chúng tôi đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên nguyên đơn và yêu cầu bên nguyên đơn trả số tiền 20.000.000 đồng còn lại.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết án và tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn L trình bày: Trước đây khoảng hơn 02 năm, vợ chồng ông N, bà N có thiếu số tiền 400.000.000 đồng, ông N, bà N có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông quản lý (không phải thửa đất sang nhượng này). Cách đây hơn 01 năm, bà N mượn 01 giấy chứng nhận quyền sứ dụng đất để đi vay tiền nhằm trả nợ cho ông, nhưng sau khi trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngời thì bà N không trả tiền cũng không trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến khoảng đầu tháng 3 năm 2021, ông N tiếp tục mượn thêm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại do ông đang quản lý để vay ngân hàng nhằm mục đích trả lại tiền vay cho ông, nên ông tiếp tục trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N nhưng khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông N cũng không trả tiền cho ông. Đến ngày 15 tháng 3 năm 2021, ông N, bà N mới bàn bạc với ông, thỏa thuận đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông 02 thửa: gồm thửa 223B, diện tích 4.710 m^2 và 01 thửa diện tích hơn 1.300 m^2 với giá là 670.000.000 đồng, yêu cầu ông đưa thêm số tiền 270.000.000 đồng để sang tên 02 thửa đất cho ông.

Sau đó, ông có đến Văn phòng công chứng để liên hệ làm thủ tục sang nhượng các thửa đất này thì Công chứng viên của Phòng công chứng Huy C cung cấp các thửa đất này đang bị phong tỏa nên ông mới trở về Cơ quan thi hành án được cơ quan thi hành án trả lời, khi nào bà N, ông N trả đủ số tiền thì mới ban hành Quyết định chấm dứt việc phong tỏa tài sản. Cho nên ông mới trực tiếp trả cho Cơ quan thi hành án đối với các khoản mà bà N, ông N còn thiếu là khoảng gần 60.000.000 đồng. Sau khi trả xong, thì Thi hành án chấm dứt việc phong tỏa tài sản của bà N, ông N. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 223B đã thế chấp Ngân hàng K cho nên ông cùng với ông N, bà N đến Ngân hàng trả khoản tiền mà ông N, bà N vay với số tiền khoảng gần

195.000.000 đồng. Cho nên tổng số tiền ông N, bà N đã nhận được do ông đã giao là 250.000.000 đồng.

Sau khi trả tiền Ngân hàng, ông cùng với ông N, bà N mang giấy chứng nhận đất thửa 223B và quyết định chấm dứt bỏ phong tỏa của cơ quan Thi hành án đến Phòng công chứng Huy C công chứng hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất gồm thửa 223B và thửa đất diện tích hơn 1.300 m^2 nhưng ông N, bà N không cung cấp thửa đất diện tích hơn 1.300 m^2 để làm thủ tục sang nhượng mà chỉ cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 223 B, do ông đã chồng đủ tiền, nếu không sang nhượng thửa 223B thì sợ mất đất, mất tiền nên ông L miễn cưỡng nhận chuyển nhượng 01 thửa đất này với giá 670.000.000 đồng. Hợp đồng được Phòng công chứng Huy C chứng thực vào ngày 26/3/2021 và giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 270.000.000 đồng.

Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông đã trả giấy nợ 400.000.000 đồng cho bà N, ông N. Theo thỏa thuận miệng trước đây, ông N, bà N chuyển nhượng cho ông cả hai thửa để cấn trừ luôn số tiền nợ mà ông N, bà N đã thiếu là 400.000.000 đồng. Thực tế ông chỉ mới thanh toán cho bên ông N, bà N số tiền 250.000.000 đồng còn lại 20.000.000 đồng (trong tổng số tiền chuyển nhượng là 670.000.000 đồng) thì chưa thanh toán, do bên ông Nuôi không chuyển nhượng cho ông cả hai thửa đất như thỏa thuận miệng.

Tại phiên tòa hôm nay, Ông Nguyễn Tấn L không thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi bà N, ông N trả đủ số tiền 650.000.000 đồng.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Kim L trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Tấn L, Nay, bà thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Tấn L và không có ý kiến trình bày gì thêm.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Huy C đại diện theo pháp luật của Phòng công chứng Nguyễn Huy C trình bày: Vào ngày 26/3/2021, Văn phòng Công chứng Nguyễn Huy C có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn N, bà Phan Thị N với ông Nguyễn Tấn L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0755, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 26/3/2021. Qúa trình Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên Văn phòng Công chứng Nguyễn Huy C đã thực hiện đúng trình tự thủ tục công chứng theo quy định của Luật Công chứng năm 2014.

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu và có cung cấp bổ sung thêm chứng cứ do trước đây bị thất lạc không cung cấp được. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa không bổ sung, cung cấp chứng cứ gì mới.

Quan điểm của Kiểm sát viên kết luận trình tự thủ tục thụ lý hồ sơ vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định người tham gia tố tụng, thành phần hòa giải và thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm đều đúng qui định pháp luật. Các văn bản tố tụng từ khi nhận đơn cho đến khi ra quyết định đưa vụ án ra xét xử đều tống đạt đầy đủ cho các đương sự nhận và hôm nay tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tiến hành đầy đủ đúng trình tự thủ tục theo qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Áp dụng khoản 3 Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 119, 122, 129, 131, 398, 400, 401, 408, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Đoàn Văn N và bà Phan Thị N phải thực hiện tờ thỏa thuận mua bán đất bao gồm tách thửa và sang tên đất diện tích 3.860,2 m^2, nằm trong thửa đất thửa 223B, tờ bản đồ số 2, diện tích 4710m2, tọa lạc tại ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn N, bà Phan Thị N với ông Nguyễn Văn L và yêu cầu Tòa án điều chỉnh trang tư của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Huyện C.

Hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thể hiện bằng "tờ thỏa thuận mua bán đất ngày 09/7/2019 giữa Phan Văn N, Phạm Thị L, Lê Ngọc Á với ông N, bà N vô hiệu.

Ông Nuôi và bà N có trách nhiệm trả lại cho Phan Văn N, Phạm Thị L, Lê Ngọc Á số tiền 300.000.000 đồng. Ông N, bà Á, bà L có trách nhiệm trảo trả đất đang canh tác cho ông L.

Kể từ khi bán án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm cho bên được thi hành khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc nguyên đơn phải chịu.

Về án phí: Các đương sự phải có nghĩa vụ chịu theo quy định của pháp luật.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4.710 m^2 thuộc thửa 223B, tờ bản đồ số 02, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh được Phòng công chứng Huy C công chứng ngày 26/3/2021 giữa bà Phan Thị N, ông Đoàn Văn N với ông Nguyễn Tấn L và yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nguyên đơn với ông Đoàn Văn N, bà Phan Thị N đối với phần đất diện tích 3.860,2 m^2 (diện tích đất theo kết quả khảo sát) thuộc thửa 223B, tờ bản đồ số 02. Bị đơn, ông Đoàn Văn N, bà Phan Thị N đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn Lấy không thống nhất theo yêu cầu của nguyên đơn, chỉ đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi bị đơn trả đủ số tiền 650.000.000 đồng. Đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về thủ tục tố tụng: bà Đoàn Thị Kim L, ông Nguyễn Huy C (đại diện Phòng công chứng Huy C), Văn Phòng Đăng ký đất đai chi nhánh huyện C (ông Đặng Thanh T- Phó giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện C) là người có quyền lợi

và nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt. Căn cứ các Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo luật định.

[3] Về nội dung tranh chấp: căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như qua lời trình bày của các bên đương sự thấy rằng: Nguyên đơn cho rằng vào ngày 09/7/2019 bên nguyên đơn cùng với ông Đoàn Văn N, bà Phan Thị N có lập tờ thỏa thuận mua bán đất (viết tay) thể hiện bên ông N, bà N bán cho bên nguyên đơn diện tích đất 4.000 m^2 với giá 80.000.000 đồng/ 01 công, 4.000 m^2 với giá 320.000.000 đồng, bên ông N, bà N có nhận trước số tiền 300.000.000 đồng. Cũng trong ngày 09/7/2019, ông Đoàn Văn N, bà Phan Thị N tiến hành đo giao đất cho nguyên đơn quản lý sử dụng diện tích 4.000 m^2 nằm trong diện tích đất 4.710 m^2, thuộc thửa 223B, tờ bản đồ số 02, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh, Số tiền 20.000.000 đồng còn lại hai bên thỏa thuận khi nào lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định xong sẽ trả đủ. Sau khi hai bên tiến hành đo giao đất xong bên ông Nhanh đã quản lý, sử dụng, canh tác phần diện tích đất này từ lúc đo giao đất cho đến nay. Bị đơn bà Phan Thị N, ông Đoàn Văn N trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay đều thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn thừa nhận trước đây phần đất diện tích 4.000 m^2 thuộc thửa 223B, bên bị đơn đã chuyển nhượng cho bên nguyên đơn, bị đơn đã đo giao đất bên nguyên đơn canh tác và hai bên không tranh chấp gì về giấy thỏa thuận mua bán đất (viết tay) lập ngày 09/7/2019. Đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị N, Đoàn Văn N với ông Nguyễn Tấn L được Phòng Công chứng Huy C chứng thực ngày 26/3/2021, mặc dù đã thực hiện đúng theo quy định do pháp luật quy định (đã được Văn phòng đăng ký đất chi nhánh huyện C chỉnh lý biến động đất đai). Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nội dung trong hợp đồng có ghi nhận giá chuyển nhượng là 270.000.000 đồng. Tuy nhiên, qua lời trình bày của hai bên tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và cũng như tại phiên tòa hôm nay: bà N, ông N cho rằng giá chuyển nhượng đất thực tế là 100.000.000 đồng/1.000 m^2, 4.710 m^2 có giá trị 470.000.000 đồng và bên ông L chỉ mới trả được số tiền 250.000.000 đồng. Ông L thừa nhận giá chuyển nhượng thực tế là 100.000.000 đồng/1.000 m^2 nhưng tổng giá trị nhận chuyển nhượng thực tế là 670.000.000 đồng và chỉ trả tiền mặt cho ông N, bà N số tiền 250.000.000 đồng và cấn trừ tiền nợ 400.000.000 đồng, số tiền còn lại 20.000.000 đồng chưa thanh toán cho bên ông N, bà N, do bên ông N, bà N không thực hiện chuyển nhượng cả 02 thửa mà chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất 01 thửa 223B.

Bà N, ông N cho rằng ông, bà không có thiếu nợ ông L số tiền 400.000.000 đồng và từ trước đến giờ không có thiếu nợ ông L khoản tiền nào. Cho nên ông Lấy cho rằng có cấn trừ nợ 400.000.000 đồng, ông bà không thừa nhận, ông Nuôi, bà Ngời chỉ thừa nhận từ khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lấy cho đến hôm nay, chỉ có nhận của ông Lấy số tiền 250.000.000 đồng.

Xét về điều kiện để được pháp luật công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng dụng đất hợp pháp thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà N với bên ông N mặc dù chưa thực hiện đúng theo quy định của pháp luật nhưng được pháp luật bảo vệ. Bởi lẽ, phần đất này ông N, bà N đã chuyển nhượng cho bên ông N vào ngày 09/7/2019 (có giấy viết tay), bên nhận chuyển nhượng đã giao tiền cho bên

chuyển nhượng, ông N, bà N đã đo giao đất cho bên ông N cũng trong ngày này và hiện nay bên ông N đang trực tiếp quản lý, sử dụng phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng và tại phiên tòa hôm nay về giấy bán đất viết tay lập ngày 09/7/2019, bên ông N cũng như bên ông N không có tranh chấp gì, hai bên đều thống nhất nội dung trong giấy bán đất và hiện tại hai bên đã thực hiện hơn 2/3 hợp đồng.

Còn hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông N, bà N với ông L mặc dù hai bên đã thực hiện đúng thủ tục nhưng hợp đồng chuyển nhượng đất này được công chứng sau khi một phần thửa đất này (diện tích 4.000 m^2 trong tổng diện tích 4.710 m^2) đã chuyển nhượng cho bên ông N. Hơn nữa, ông L chỉ giao cho bên ông N, bà N số tiền 250.000.000 đồng (ông N, bà Ni, ông L đều thừa nhận thửa đất này bán với giá 100.000.000 đồng/1.000 m^2 đất, thửa đất 223B có diện tích 4.710 m^2), bên ông N, bà N cũng chưa đo giao đất cho bên ông L canh tác đối với phần đất diện tích đất chuyển nhượng. Ngoài ra, tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, bên ông N cho rằng từ lúc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến nay, trong quá trình quản lý, sử dụng, canh tác trên phần đất này không ai có hành vi cản trở hay khiếu nại gì liên quan đến việc bên ông N quản lý, sử dụng.

Nay, bên nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà Ni với ông L và yêu cầu Tòa án Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.860,2 m^2 (theo kết quả khảo sát) thuộc thửa 223B, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh giữa nguyên đơn với bị đơn.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, bị đơn đồng ý Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 223B, diện tích 4.710 m^2 giữa bên bị đơn với ông Nguyễn Tấn L và thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.860,2 m^2 thuộc thửa 223B giữa bên nguyên đơn với bị đơn.

Riêng ông L chỉ đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bên ông N, bà N nếu ông N, bà N trả đủ số tiền 650.000.000 đồng. Ông L cho rằng ngoài trả số tiền 250.000.000 đồng cho ông N, bà N thì còn cấn trừ tiền nợ 400.000.000 đồng cho nên nếu Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông N, bà N phải trả đủ số tiền 650.000.000 đồng.

Bà N, ông N không thừa nhận có cấn trừ số tiền 400.000.000 đồng. Xét thấy, việc ông L cho rằng có cấn trừ tiền nợ 400.000.000 đồng do trước đây bà Ngời, ông N có vay mượn tiền của ông L. Theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự thì nghĩa vụ chứng minh là nghĩa vụ của đương sự, Tòa án đã Thông báo yêu cầu cung cấp chứng cứ, tống đạt cho các đương sự, nhưng đến nay ông L không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình và tại phiên tòa hôm nay, ông L cũng không cung cấp chứng cứ để chứng minh bà N, ông N còn nợ số tiền 400.000.000 đồng nên không có cơ sở để khẳng định ông L đã thanh toán cho bên bị đơn số tiền 650.000.000 đồng. Hơn nữa, đối với việc ông L cho rằng bà N, ông N có nợ số tiền 400.000.000 đồng. Xét thấy, trong vụ án này Tòa án đang thu lý giải quyết vụ kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có thụ lý, giải quyết về Tranh chấp đòi lại tài sản hay Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, cho nên đối với số tiền 400.000.000 đồng các đương sự có tranh chấp với nhau, Tòa án giành cho các đương sự khởi kiện vụ án dân sự liên quan đến số tiền này nếu các đương sự có yêu cầu.

Từ những phân tích trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn: Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 223B, diện tích 4.710 m^2, loại đất trồng lúa tọa lạc tại ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh được Văn phòng Công chứng Nguyễn Huy C chứng thực ngày 26/3/2021 và được Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh chi nhánh huyện C chỉnh lý biến động đất đai ngày 01/4/2021.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.860,2 m^2, loại đất trồng lúa, thuộc một phần thửa 223 B (phần A), tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp K, xã H, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh giữa bà Phan Thị N, ông Đoàn Văn N với ông Phan Văn N, bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị Á.

- Buộc Ông Phan Văn N, bà Phạm Thị L, bà Lê Thị Á trả cho ông Đoàn Văn N, bà Phan Thị N số tiền 20.000.000 đồng.

- Buộc bà Phan Thị N, ông Đoàn Văn N phải trả cho ông Nguyễn Tấn L số tiền 250.000.000 đồng.

- Đối với số tiền 400.000.000 đồng, ông L cho rằng bà N, ông N còn nợ, giành cho đương sự khởi kiện vụ án Tranh chấp dân sự về Đòi lại tài sản hay Tranh chấp hợp đồng vay tài sản nếu các đương sự có yêu cầu.

- Về vấn đề bồi thường thiệt hại do hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Tại phiên tòa hôm nay, ông Nguyễn Tấn L không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

- Đối với việc nguyên đơn yêu cầu Hủy chỉnh lý biến động đất đai của Văn phòng đăng ký đai đai chi nhánh huyện Càng Long, xét thấy việc Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện C chỉnh lý biến động đất đai ghi nội dung thay đổi khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện "phần đất chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn L" trên cơ sở thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất Quyết định cá biệt. Do đó cơ quan quản lý nhà nước về đất đai căn cứ vào Quyết định của bản án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp.

[4] **Về chi phí thẩm định, định giá tài sản:** Số tiền 4.142.000 đồng**.** do nguyên, bị đơn thống nhất Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên các đương sự phải chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất nên bị đơn phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch, các đương sự phải có nghĩa vụ chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 5, 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 131, 132, 407, 423, 427, 500, 501, 502, 503, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 20, 166, 167, 170, 179 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Phan Văn N, bà Phạm Thị L, bà Lê Thị Á.

Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 223B, diện tích 4.710m^2, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh được Văn phòng Công chứng Nguyễn Huy C chứng thực ngày 26/3/2021 (Số công chứng 0755, quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 26/3/2021) và được Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh chi nhánh huyện C chỉnh lý biến động đất đai ngày 01/4/2021.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.860,2 m^2, thuộc một phần thửa 223B (phần A), tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh giữa bà Phan Thị N, ông Đoàn Văn N với ông Phan Văn N, bà Phạm Thị L, bà Lê Thị Á.

Đất có vị trí như sau:

Hướng Đông giáp thửa 316.
Hướng Tây giáp thửa 223A
Hướng Nam giáp thửa 230B và phần B thửa 223B
Hướng Bắc giáp thửa 222A.

(Vị trí đất theo sơ đồ khu đất Kèm Công văn số 246/CNHCL ngày 17/11/2021 V/v cung vấp kết quả khảo sát, đo đạt của Văn Phòng Đăng ký đất đai chi nhánh huyện C cung cấp)

Buộc ông Phan Văn N, bà Phạm Thị L, bà Lê Thị Á phải trả cho ông Đoàn Văn N, bà Phan Thị N số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng)

Buộc buộc ông Đoàn Văn Ni, bà Phan Thị N trả cho ông Nguyễn Tấn L số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng)

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về bồi thường thiệt hại do hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ông Nguyễn Tấn L không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Khi án có hiệu lực pháp luật các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để chỉnh lý biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

Để đảm bảo cho việc Thi hành án, khi án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có nghĩa vụ giữ nguyên hiện trạng đất và huê lợi gắn liền với đất, không được thay đổi hiện trạng đất hoặc xây cất trồng thêm trong diện tích đất tranh chấp dưới bất kỳ hình thức nào khi chưa được sự đồng ý của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản:

Số tiền 4.142.000 đồng. Ông Phan Văn N, bà Phạm Thị L, bà Lê Thị Á phải chịu 2.071.000 đồng, bà Đoàn Văn N, bà Phan Thị N phải chịu 2.071.000 đồng. Do ông N, bà L, bà Á đã tạm ứng trước chi phí thẩm định, định giá tài sản số tiền 4.142.000 đồng nên ông N, bà L, bà Á được nhận lại số tiền 2.071.000 đồng khi bị đơn nộp.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phan Văn N, bà Phạm Thị L, bà Lê Thị Á phải nộp 500.000 đồng. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông N, bà L, bà Á đã nộp tổng cộng là 7.800.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí 0004288 ngày 30/3/2021 và theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí 0005159 ngày 07/5/2021 do Chi cục thi hành án dân sự huyện Càng Long thu. Ông N, bà L, bà Á được nhận lại tiền tạm ứng án phí chênh lệch là 7.300.000 đồng.

Ông Đoàn Văn N, bà Phan Thị N phải chịu 12.800.000 đồng.

Ông Nguyễn Tấn L không phải chịu án phí.

2. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

"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, 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 Điều 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:
-TAND tỉnh.
-VKSND huyện, tỉnh.
-CCTHADS huyện.
-Các đương sự.
-Lưu.

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

Đã ký

Huỳnh Sa Rên