

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CAM RANH
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 51/2023/DS-ST

Ngày: 31/8/2023

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 THÀNH PHỐ CAM RANH, TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hiếu.

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Huỳnh Dư

- Ông Nguyễn Đại Hải.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Hữu Xuân Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa: Bà Ngô Thị Nhật - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 31 tháng 8 năm 2023, tại Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 35/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2023/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 7 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 63/2023/QĐST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Biện Thu H**, sinh năm: 1986; Nơi cư trú: **Tổ dân phố L, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Lê Thị L**, sinh năm 1964; nơi cư trú: **Tổ dân phố L, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**; theo giấy ủy quyền lập ngày 28/8/2023 tại **Văn phòng C**, số công chứng 2659, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD. Có mặt tại phiên tòa ngày 31/8/2023.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Trần Văn S** – **Văn phòng L1, Đoàn luật sư tỉnh K**; Địa chỉ: **B S, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa**. Có mặt tại phiên tòa ngày 25/8/2023 và phần tuyên án ngày 31/8/2023, vắng mặt tại phần tranh luận ngày 31/8/2023.

Bị đơn: Bà **Lê Thị Mỹ H1**, sinh năm: 1974; **Tổ dân phố L, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**. Có mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Võ Thành P**, sinh năm: 1978; Nơi cư trú: **Tổ dân phố L, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**. (Vắng mặt)

Người làm chứng:

1. Ông **Chuyên Phi H2** (tên gọi khác: **S1**), sinh năm: 1990; Nơi cư trú: **Tổ dân phố T, phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.
2. Bà **Nguyễn Thị Thanh V**, sinh năm: 1974; Nơi cư trú: **Tổ dân phố L, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.
3. Ông **Khổng Minh T**, sinh năm: 1984; Nơi cư trú: **Tổ dân phố P, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.
4. Bà **Nguyễn Thị Bích T1**, sinh năm: 1987 và ông **Nguyễn Công T2**; Nơi cư trú: **Tổ dân phố L, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.
5. Văn phòng **C1** và công chứng viên **Nguyễn Hữu H3**, địa chỉ: **B H, phường C, thành phố C**. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày: Từ ngày 28/01/2020 đến tháng 1/2022 âm lịch, bà **Biện Thu H** có nhiều lần vay tiền của bà **Lê Thị Mỹ H1** với lãi suất 50-60%/năm, tổng số tiền sau nhiều lần vay, trả và cộng dồn lãi đến tháng 9/2022 âm lịch bà không có khả năng chi trả lãi cho bà **H1** nên hai bên chốt tổng nợ vay là 962.500.000 đồng. Trong thời gian bà **H** vỡ nợ, bà **H1** có hỏi bà **H1** nợ những ai để bà **H1** trả nợ rồi ép buộc bà **H** đưa sổ đỏ cho bà **H1**. Bà **H1** chở bà đến nhà bà **Nguyễn Thị Bích T1** trả số nợ 1.200.000.000 đồng theo Hợp đồng vay tiền có tài sản đảm bảo, nhận lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 616634, số vào sổ cấp GCN CH 01808 do Ủy ban nhân dân thành phố **C** cấp ngày 02/8/2018 cho ông **P**, bà **H**. Sau khi bà đi làm xa, bà **H1** gọi điện trấn áp tinh thần, hăm he đe dọa bà **H** để bà chuyển nhượng căn nhà và đất trên thửa đất số 242, tờ bản đồ số 08, tại **tổ dân phố L, phường C, thành phố C** cho bà **H1** để bà **H1** vay tiền ngân hàng dùm (vì bà **H** nợ xấu không vay được).

Do tin tưởng bà **H1** và do mắc bệnh hậu Covid-19 thần kinh không ổn định, bà **H** và chồng là **Võ Thành P** cùng lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 11717, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD, lập ngày 07/12/2022 tại **Văn phòng C1**, với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, mục đích vợ chồng tôi lập hợp đồng là để ủy quyền cho bà **H1** vay tiền ngân hàng dùm vợ chồng bà chứ không nhằm mục đích chuyển nhượng đất cho bà **H1**. Toàn bộ giấy tờ liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc chuyển nhượng nêu trên, bà **H1** giữ, bà **H** và ông **P** không giữ giấy tờ gì. Ngoài ra các bên còn lập giấy thỏa thuận viết tay. Vừa ký xong hợp đồng, bà **H1** qua ngày mai đòi bán căn nhà bà đang ở, do đó bà **H** có làm đơn ngăn chặn gửi Chi nhánh **Văn phòng Đ**. Khi không làm thủ tục sang nhượng đất được, bà **H1** cho giang hồ đến nhà hăm dọa bà **H**. Tổng số nợ của bà **H** vay của bà **H1** là 500.000.000 đồng, tiền vay nặng lãi bà **H1** trả dùm là 175.000.000 đồng và tiền vay của bà **T1** là 1.200.000.000 đồng, tổng số tiền vay là 1.850.000.000 đồng, nhưng bà **H1** tính bà **H** là 1.900.000.000 đồng, bà **H** chấp nhận. Bà **H** có thương

lượng với bà H1 về việc trả dần số nợ trên để lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H1 không đồng ý.

Nay, bà H cho rằng bà bị ép buộc, đe dọa và do mắc bệnh hậu Covid-19 thần kinh không ổn định, bà H yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 11717, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD, lập ngày 07/12/2022 tại Văn phòng C1 giữa bà H, ông P và bà H1.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao lại nhà và đất theo như thỏa thuận tại hợp đồng, bà H không đồng ý.

Tại phiên tòa ngày 25/8/2023, nguyên đơn tiếp tục đề ra phương án hòa giải xin hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xin được trả dần số tiền 1.900.000.000 đồng; tại phiên tòa ngày 31/8/2023, nguyên đơn chỉ đồng ý trả lại 1.200.000.000 đồng vì cho rằng đã trả tiền vay nặng lãi cho bà H1 là 700.000.000 đồng trước đó nhưng đều không được bị đơn đồng ý.

Bị đơn trình bày và có yêu cầu phản tố như sau: Bà và vợ chồng bà H, ông P có mối quan hệ thân thiết, bà đã từng cho bà H, ông P ở nhờ tại địa chỉ tổ dân phố L, phường C, thành phố C hơn 10 năm. Đến năm 2021, bà H, ông P xây nhà riêng mới trả lại nhà cho bà. Ngày 07/4/2022, bà có cho bà H, ông P vay số tiền 450.000.000 đồng, thời hạn vay 01 năm từ ngày 07/4/2022, mục đích xây nhà, theo Hợp đồng vay tiền, số công chứng 1609, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, lập tại Văn phòng C2. Hai bên thỏa thuận lãi suất bằng lãi suất ngân hàng, nói bằng lời, nhưng thực tế bà H, ông P chưa từng trả lãi cho bà H1. Đến khoảng tháng 10/2022, bà H, ông P nói với bà H1 về việc ông bà đã vay ngoài rất nhiều nên mất khả năng chi trả, nhờ bà H1 trả nợ và cần nợ cho bà H1 bằng cách chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 242, tờ bản đồ số 08, tại tổ dân phố L, phường C, thành phố C với giá 1.900.000.000 đồng. Theo thỏa thuận, bà H1 đã tiến hành chi trả cho các chủ nợ của bà H, ông P, như sau:

- Trả cho bà Nguyễn Thị Bích T1 số tiền 1.200.000.000 đồng, theo Hợp đồng vay tiền có tài sản đảm bảo, số công chứng 3446, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, lập ngày 11/7/2022 tại Văn phòng C2. Theo đó, bà H1 chuyển khoản cho bà Nguyễn Thị Bích T1 qua tài khoản của chồng bà là ông Nguyễn Công T2, số tài khoản Ngân hàng TMCP N (VCB) 0581000682460, số tiền 1.200.000.000 đồng và nhận lại từ bà T1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 616634, số vào sổ cấp GCN CH 01808 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 02/8/2018 cho ông P, bà H;

- Trả cho ông Khổng Minh T số tiền 130.000.000 đồng vào ngày 21/10/2022, gồm 50.000.000 đồng bằng tiền mặt và 80.000.000 đồng chuyển khoản qua tài khoản của ông Khổng Minh T, số tài khoản 1031613680 - V2;

- Trả cho bà Nguyễn Thị Thanh V số tiền 50.000.000 đồng vào ngày 24/10/2022 bằng tiền mặt;

- Trả cho ông Chuyên Phi H2 số tiền 70.000.000 đồng bằng tiền mặt vào ngày 24/10/2022.

Ngoài ra còn cần trừ số tiền nợ vay của bà H1 là 450.000.000 đồng, tổng cộng giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 1.900.000.000 đồng.

Sau đó, ngày 07/12/2022, bà H1 và vợ chồng bà H, ông P cùng ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 11717, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD, lập ngày 07/12/2022 tại Văn phòng C1, đối với thửa đất số 242, tờ bản đồ số 08, tại tổ dân phố L, phường C, thành phố C. Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng có giá trị thực tế là 1.900.000.000 nhưng bà H1, bà H và ông P chỉ ghi trên hợp đồng giá trị chuyển nhượng 200.000.000 đồng, mục đích để giảm chi phí, thuế khi làm thủ tục sang tên. Trên thửa đất còn có căn nhà mới xây năm 2021, chưa được cập nhật thông tin vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không công chứng được phần nhà. Do đó, bà H còn viết Giấy thỏa thuận với nội dung đã nhận của bà H1 số tiền chuyển nhượng nhà và đất thực tế là 1.900.000.000 đồng và sẽ trả lãi ngân hàng, xin ở lại căn nhà trên thời gian ba năm và tiếp tục hỗ trợ vợ chồng bà H, ông P trả nợ bên ngoài, bà H giữ giấy này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý. Bà H1 cho rằng các bên thỏa thuận nhận chuyển nhượng theo hợp đồng nêu trên là tự nguyện và bà H1 đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng.

Do đó, bà H1 có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng nêu trên; buộc bà H, ông P phải bàn giao lại nhà và thửa đất đúng theo thỏa thuận tại hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành P vắng mặt và không thể hiện ý kiến.

Người làm chứng các ông, bà Chuyên Phi H2, Nguyễn Thị Thanh V, Khổng Minh T, Nguyễn Thị Bích T1 cùng trình bày:

Do có mối quan hệ quen biết, nên các ông, bà có cho bà Biện Thu H, ông Võ Thành P vay tiền và đã được trả tiền vay, cụ thể:

Ông Khổng Minh T trình bày: Đầu năm 2022, ông Khổng Minh T có cho bà H vay số tiền 130.000.000 đồng, lúc mất khả năng chi trả, vào ngày 21/10/2022, bà H có dẫn ông đến gặp bà Lê Thị Mỹ H1, nói về việc bà H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 để bà H1 trả số tiền bà H vay cho ông T, theo đó bà H1 chuyển khoản 80.000.000 đồng cho ông qua tài khoản ngân hàng mang tên Khổng Minh T và đưa 50.000.000 đồng bằng tiền mặt.

Bà Nguyễn Thị Bích T1 trình bày: Ngày 11/7/2022, bà Nguyễn Thị Bích T1 có cho bà H và chồng là ông Võ Thành P vay số tiền 1.200.000.000 đồng, theo Hợp đồng vay tiền có tài sản đảm bảo, số công chứng 3446, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, lập ngày 11/7/2022 tại Văn phòng C2. Tài sản đảm bảo tiền vay là bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 616634, số vào sổ cấp GCN CH 01808 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 02/8/2018 cho ông P, bà H. Theo thỏa thuận về việc trả nợ, ngày 24/10/2022, bà H1 chuyển khoản trả cho bà T1 số tiền mà bà H, ông P vay, qua tài khoản ngân hàng của chồng bà là ông Nguyễn Công T2, số tài khoản Ngân

hàng TMCP N (VCB) 0581000682460, số tiền 1.200.000.000 đồng. Bà T1 có giao lại cho bà H, ông P bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Bà Nguyễn Thị Thanh V trình bày: Đầu năm 2022, bà Nguyễn Thị Thanh V có cho bà H chơi hụi (họ), số tiền bà chưa đóng cho bà V là 50.000.000 đồng, vào ngày 24/10/2022, bà H có nói về việc bà H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 để bà H1 trả số tiền hụi bà H còn nợ của bà V, theo đó bà H1 trả cho bà V 50.000.000 đồng.

Ông Chuyên Phi H2 trình bày: Năm 2022, ông Chuyên Phi H2 có cho bà H vay số tiền 70.000.000 đồng, lúc mất khả năng chi trả, vào ngày 24/10/2022, bà H có dẫn ông đến gặp bà Lê Thị Mỹ H1, nói về việc bà H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 để bà H1 trả số tiền bà H vay cho ông H2, theo đó bà H1 đưa cho ông H2 50.000.000 đồng.

Những người làm chứng nêu trên đã được trả tiền đã cho vay từ bà H1 trả thay cho do đó không có yêu cầu gì trong vụ án, xin giải quyết vắng mặt.

Đại diện hợp pháp của Văn phòng C1 là Công chứng viên Nguyễn Hữu H3 trình bày:

Ông H3 tham gia tố tụng với hai tư cách (công chứng viên và đại diện theo pháp luật của Văn phòng C1). Ngày 07/12/2022, Văn phòng C1 tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Thành P và bà Biện Thu H (bên chuyển nhượng) và bà Lê Thị Mỹ H1 (bên nhận chuyển nhượng) theo số công chứng số 11717, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/12/2022. Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng quy định pháp luật, văn bản công chứng có hiệu lực theo quy định. Công chứng viên và Văn phòng C1 không có quyền lợi hoặc nghĩa vụ gì liên quan đến vụ án.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Tiền chi phí tố tụng và án phí giải quyết theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu công nhận và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bị đơn có nơi cư trú tại thành phố C nên việc Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh thụ lý, giải quyết và xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là đúng 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.

[1.2] Các ông, bà Chuyên Phi H2, Nguyễn Thị Thanh V, Khổng Minh T, Nguyễn Thị Bích T1 vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Đồng thời xét thấy các ông bà đều đã xác nhận đã được trả tiền đã cho bà Biện Thu H, ông Võ Thành V1 vay nên không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án, xin giải quyết vắng mặt và Hội đồng xét xử xác định lại tư cách tham gia tố tụng là người làm chứng.

[1.3] Các đương sự có tranh chấp liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Thành P và bà Biện Thu H (bên chuyển nhượng) và bà Lê Thị Mỹ H1 (bên nhận chuyển nhượng) theo số công chứng số 11717, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/12/2022 do Văn phòng C1 và công chứng viên Nguyễn Hữu H3 trực tiếp thực hiện công chứng, trong đó bà Biện Thu H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì cho rằng vô hiệu. Tuy nhiên, các đương sự đều không có yêu cầu xem xét trách nhiệm của công chứng viên khi công chứng hợp đồng hay yêu cầu tổ chức hành nghề công chứng bồi thường thiệt hại. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào hướng dẫn khoản 3 mục IV của Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao về giải đáp một số vướng mắc trong xét xử để xác định Văn phòng C1 và công chứng viên Nguyễn Hữu H3 không có quyền, nghĩa vụ gì có liên quan đến vụ án và xác định lại tư cách tố tụng là người làm chứng.

[1.4] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành P vắng mặt lần thứ hai mặc dù đã được triệu tập hợp lệ. Những người làm chứng đều có đề nghị xét xử vắng mặt nhưng đã có đủ lời khai trong hồ sơ vụ án. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, Điều 228 và Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự, quyết định tiến hành xét xử vắng mặt đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và những người làm chứng.

[2] Về nội dung vụ án: Theo lời khai và các tài liệu của các đương sự cung cấp thể hiện: Ngày 07/12/2022, bà H1 và vợ chồng bà H, ông P cùng ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 11717, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD, lập ngày 07/12/2022 tại Văn phòng C1, đối với thửa đất số 242, tờ bản đồ số 08, tại tổ dân phố L, phường C, thành phố C. Tuy các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng thực tế đối tượng giao dịch là cả nhà và đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện số tiền chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, tuy nhiên giá chuyển nhượng thực tế là 1.900.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng, bà H1 không giao tiền trực tiếp cho bà H, ông P mà tiến hành khấu trừ vào số nợ mà bà H, ông P đã vay của bà H1 và thông qua việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho bà H cho một số người

khác, trong đó có trả nợ cho bà **Nguyễn Thị Bích T1** 1.200.000.000 đồng và bà **H1** nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà **T1** bàn giao, trả cho một số cá nhân khác. Bà **H1** đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán số tiền 1.900.000.000 đồng. Xét đây là các tình tiết, sự kiện do các đương sự đều thừa nhận, có thật và không phải chứng minh theo khoản 1 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 11717, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD, lập ngày 07/12/2022 tại **Văn phòng C1**, đối với thửa đất số 242, tờ bản đồ số 08, tại **tổ dân phố L, phường C, thành phố C** do bị ép buộc, đe dọa, và do mắc bệnh hậu Covid-19 thần kinh không ổn định. Tuy nhiên, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh bị đe dọa, ép buộc khi giao kết hợp đồng. Ngoài ra, theo nội dung tại hợp đồng và lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công chứng viên **Nguyễn Hữu H3** và **Văn phòng C1**, thể hiện các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng, tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Ngoài hợp đồng được công chứng, nguyên đơn còn tự viết tay các thỏa thuận khác liên quan đến quá trình thực hiện hợp đồng. Nguyên đơn cũng không đưa ra được căn cứ hủy hợp đồng theo Điều 423 của Bộ luật dân sự. Do vậy, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.2] Ngoài ra, nguyên đơn còn trình bày và cung cấp một số tài liệu để cho rằng bị đơn cho vay nặng lãi, tuy nhiên các tài liệu này chỉ có chữ ký xác nhận của nguyên đơn nên không có giá trị chứng minh. Ngược lại, bị đơn cung cấp hợp đồng vay số tiền 450.000.000 đồng, thời hạn vay 01 năm từ ngày 07/4/2022, mục đích xây nhà, theo Hợp đồng vay tiền, số công chứng 1609, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, lập tại **Văn phòng C2**, không có lãi suất là một chứng cứ hoàn toàn xác thực để bác bỏ ý kiến này của nguyên đơn.

[4] Về yêu cầu phản tố của bị đơn thì thấy rằng:

[4.1] Các bên đều xác định giá trị nhà và đất các bên thỏa thuận mua bán là 1.900.000.000 đồng là phù hợp với giá trị thực tế theo kết quả định giá của Hội đồng định giá (Tổng giá trị tài sản nhà + đất được định giá là: 1.441.151.866 đồng - *Một tỷ bốn trăm bốn mươi một triệu một trăm năm mươi một nghìn tám trăm sáu mươi sáu đồng*). Tuy nhiên, việc các bên thỏa thuận giá trị mua bán trên hợp đồng chuyển nhượng là 200.000.000 đồng theo khoản 1 Điều 2 là giả tạo nhằm che dấu giá trị thực của hợp đồng.

[4.2] Về đối tượng của hợp đồng: Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Võ Thành P** và bà **Biện Thu H** (bên chuyển nhượng) và bà **Lê Thị Mỹ H1** (bên nhận chuyển nhượng) theo số công chứng số 11717, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/12/2022 các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất thuộc thửa 242 – TĐĐ số 8, diện tích 115.8m² tại

TDP L, P. C, TP ., tỉnh Khánh Hòa. Tuy nhiên, Qua xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/5/2023 thì trên phần đất chuyển nhượng có tồn tại tài sản khác bao gồm: căn nhà cấp 4 tường gạch, mái tôn diện tích xây dựng là 102.1m²; mái che 13.8m² được xây dựng từ năm 2021 theo Giấy phép xây dựng số 876/GPXD-UBND của UBND thành phố C cấp ngày 11/3/2021, tức là các tài sản này được có trước khi các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Qua lời khai của các đương sự và giấy thỏa thuận đề ngày 07/12/2022 viết tay, các bên có thể hiện việc mua bán căn nhà trên đất. Như vậy, có cơ sở để xác định các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa 242 – TĐĐ số 8, diện tích 115.8m² tại TDP L, P. C, TP ., tỉnh Khánh Hòa với giá 1.900.000.000 đồng.

[4.3] Về thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng: Theo lời khai của các bên và các tài liệu như Giấy thỏa thuận đề ngày 07/12/2022, các xác nhận, chứng từ trả tiền thay của bà Lê Thị Mỹ H1 cho bà Biện Thu H trả cho bà Nguyễn Thị Thanh V (50.000.000 đồng), ông Khổng Minh T (130.000.000 đồng), ông Chuyên Phi H2 (70.000.000 đồng) và bà Nguyễn Thị Bích T1 (1.200.000.000 đồng); các hợp đồng vay tiền được công chứng giữa bà H vay của bà H1 (số tiền 450.000.000 đồng), vay của bà T1 (1.200.000.000 đồng) cũng như nội dung tin nhắn qua ứng dụng zalo của bà Biện Thu H và bà Lê Thị Mỹ H1 được xác lập vi bằng số 313/2023/VB-TPLKH ngày 19/7/2023 của Văn phòng T3 đã thể hiện bị đơn đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận chuyển nhượng thông qua việc chuyển giao thực hiện nghĩa vụ trả tiền vay của nguyên đơn cho các ông bà: bà Nguyễn Thị Thanh V (50.000.000 đồng), ông Khổng Minh T (130.000.000 đồng), ông Chuyên Phi H2 (70.000.000 đồng) và bà Nguyễn Thị Bích T1 (1.200.000.000 đồng) và căn trừ khoản tiền vay số tiền 450.000.000 đồng, thời hạn vay 01 năm từ ngày 07/4/2022, mục đích xây nhà, theo Hợp đồng vay tiền, số công chứng 1609, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, lập tại Văn phòng C2. Đặc biệt, tại Giấy thỏa thuận đề ngày 07/12/2022 nguyên đơn cũng đã nhận nợ số tiền 1.900.000.000 đồng và thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất tại thửa 242 – TĐĐ số 8, diện tích 115.8m² tại TDP L, P. C, TP ., tỉnh Khánh Hòa để trừ nợ.

[4.4] Nguyên đơn cũng cho rằng bị đơn ép buộc, đe dọa nguyên đơn buộc thỏa thuận trả nợ thay để từ đó căn trừ nghĩa vụ bằng cách chuyển nhượng nhà và đất nhưng không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh.

[4.5] Theo nội dung Giấy thỏa thuận đề ngày 07/12/2022, các bên có thỏa thuận sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, nguyên đơn được tiếp tục sử dụng nhà, đất trong 3 năm và có quyền chuyển nhượng nhà, đất cho người khác để trả lại số nợ 1.900.000.000 đồng cho bị đơn. Tuy nhiên các thỏa thuận này không được công chứng, chứng thực hợp lệ theo khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai và Điều 502, khoản 2 Điều 117 của Bộ luật dân sự. Đồng thời nội dung thỏa thuận làm hạn chế quyền của người nhận chuyển nhượng, không phù hợp với lẽ công bằng theo khoản 3 Điều 45 của Bộ luật tố tụng dân sự nên không phát sinh hiệu lực.

[4.6] Từ những nhận định trên hội đồng xét xử xác định: Ngày 07/12/2022, bà **Biện Thu H** và ông **Võ Thành P** đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa 242 – TĐĐ số 8, diện tích 115.8m² tại **TDP L, P. C, TP., tỉnh Khánh Hòa** và các tài sản gắn liền bao gồm: căn nhà cấp 4 tường gạch, mái tôn diện tích xây dựng là 102.1m²; mái che 13.8m² cho bà **Lê Thị Mỹ H1** với giá 1.900.000.000 đồng và bà **H1** đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán là các tình tiết có thật. Tuy nhiên giá trị chuyển nhượng 200.000.000 đồng ghi trên Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 11717, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD, lập ngày 07/12/2022 tại **Văn phòng C1** là thỏa thuận vô hiệu do giả tạo theo khoản 1 Điều 124 và khoản 1 Điều 433 của Bộ luật dân sự. Thỏa thuận giá trị chuyển nhượng 1.900.000.000 đồng phát sinh hiệu lực. Đồng thời, tài sản có trên đất được xây dựng hợp pháp nên cập nhật vào đối tượng của hợp đồng theo quy định tại Điều 1 của Hợp đồng. Do vậy, cần chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận hiệu lực của một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng bà **Biện Thu H** cùng ông **Võ Thành P** và bên nhận chuyển nhượng **Lê Thị Mỹ H1**, số công chứng 11717, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD, lập ngày 07/12/2022 tại **Văn phòng C1** (trừ điều 2) theo giá trị chuyển nhượng 1.900.000.000 đồng; đối tượng chuyển nhượng gồm: toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa 242 – TĐĐ số 8, diện tích 115.8m² tại **TDP L, P. C, TP., tỉnh Khánh Hòa** và các tài sản gắn liền bao gồm: căn nhà cấp 4 tường gạch, mái tôn diện tích xây dựng là 102.1m²; mái che 13.8m².

[4.7] Do bị đơn đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán nên bà **Biện Thu H** cùng ông **Võ Thành P** phải có trách nhiệm bàn giao tài sản chuyển nhượng cho bị đơn theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng và khoản 1 Điều 436 của Bộ luật dân sự, nên chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[5] Về chi phí tố tụng: Bị đơn tự nguyện chịu tạm ứng chi phí tố tụng và không yêu cầu giải quyết nên không xét.

[6] Về án phí: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai;
- Khoản 2 Điều 117, Khoản 1 Điều 124, Điều 430, khoản 1 Điều 433, khoản 1 Điều 436, Điều 450, Điều 502, của Bộ luật dân sự;
- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 45; khoản 1 Điều 161; Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 266 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 11717, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD, lập ngày 07/12/2022 tại Văn phòng C1, đối với thửa đất số 242, tờ bản đồ số 08, tại tổ dân phố L, phường C, thành phố C.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên bố thỏa thuận giá trị chuyển nhượng 200.000.000 đồng quy định tại Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng bà Biện Thu H cùng ông Võ Thành P và bên nhận chuyển nhượng Lê Thị Mỹ H1, số công chứng 11717, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD, lập ngày 07/12/2022 tại Văn phòng C1 là vô hiệu do giả tạo.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn:

- Công nhận hiệu lực của một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng bà Biện Thu H cùng ông Võ Thành P và bên nhận chuyển nhượng Lê Thị Mỹ H1, số công chứng 11717, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD, lập ngày 07/12/2022 tại Văn phòng C1 (trừ điều 2) theo giá trị chuyển nhượng được xác định lại là 1.900.000.000 đồng (Một tỷ, chín trăm triệu đồng); đối tượng chuyển nhượng gồm: toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa 242 – TĐĐ số 8, diện tích 115.8m² tại TDP L, P. C, TP., tỉnh Khánh Hòa và các tài sản gắn liền với đất bao gồm: căn nhà cấp 4 tường gạch, mái tôn diện tích xây dựng là 102.1m²; mái che 13.8m².

- Buộc bà Biện Thu H và ông Võ Thành P phải bàn giao cho bà Lê Thị Mỹ H1 toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa 242 – TĐĐ số 8, diện tích 115.8m² tại TDP L, P. C, TP., tỉnh Khánh Hòa và các tài sản gắn liền với đất bao gồm: căn nhà cấp 4 tường gạch, mái tôn diện tích xây dựng là 102.1m²; mái che diện tích: 13.8m².

(Chi tiết hiện trạng tài sản theo mảnh trích đo địa chính đính kèm).

- Bà Lê Thị Mỹ H1 có quyền, nghĩa vụ liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa 242 – TĐĐ số 8, diện tích 115.8m² tại TDP L, P. C, TP., tỉnh Khánh Hòa. (Chi tiết hiện trạng tài sản theo mảnh trích đo địa chính đính kèm).

4. Án phí:

- Bà Biện Thu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0000459 ngày 13/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh. Bà H đã nộp đủ phần án phí này.

- Bà Biện Thu H và ông Võ Thành P phải chịu án phí đối với phần yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận là 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng).

- Bà **Lê Thị Mỹ H1** phải chịu án phí là 300.000 đồng, khấu trừ số tiền 34.500.000 đồng (*Ba mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp là theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0000550 ngày 21/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh. **H4** lại cho bà **H1** 34.200.000 đồng (*Ba mươi bốn triệu hai trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí.

6. Quy định:

Bản án này 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 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.

7. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày tính kể từ ngày bản án được giao cho họ hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND TP. Cam Ranh;
- Chi cục THADS TP. Cam Ranh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Nguyễn Thị Thu Hiếu