

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ CÀ MAU **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 122/2023/DS-ST

Ngày: 31-5-2023

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 CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Hồng Thắm

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Huỳnh Hoàng Khởi.

Ông Nguyễn Hoàng Dân.

- Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Xuân Thùy Dương - Là Thư ký Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà: Bà Tiết Ánh Hồng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 573/2022/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 137/2023/QĐXXST-DS, ngày 27/4/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp Th, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1950 (xin vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp Th, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Phạm Ch, sinh năm 1971 (có mặt).

2/ Ông Bùi Hoàng D.

Người đại diện hợp pháp của ông D: Bà Phạm Ch (có mặt).

3/ Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1953 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Th, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau

4/ Phòng công chứng Trần Mai H (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 26B, V, phường 7, thành phố C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q trình bày:

Ngày 30/7/2018, bà Nguyễn Thị Q có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn R phần đất 55m², với giá 50.000.000 đồng (năm mươi tRệu đồng), đất tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, theo Hợp đồng công chứng số 008507, được công chứng tại Phòng công chứng Trần Mai Hương.

Do phần đất này ông R đã chuyển nhượng cho bà Phạm Ch nên cùng ngày 30/7/2018, ông R và bà Chi đã ký Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 007100, quyển số 01TP/CC - SCC/HĐGD, được công chứng tại Phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi và ông R chuyển nhượng lại phần đất trên cho bà Q.

Cùng ngày 30/7/2018, bà Q và bà Chi đã ký hợp đồng vay tài sản và được công chứng số 008508, tại Phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi. Tại phòng công chứng, bà Q đã giao cho bà Chi số tiền 50.000.000 đồng, là tiền mua đất, do ông R kêu bà Q đưa cho bà Chi.

Do bà Q nhận chuyển nhượng đất của ông R và phần đất này hiện nay bà Chi đang quản lý. Do đó, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 008507, ngày 30/7/2018, tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Thắng Lợi, nay là Phòng Công chứng Trần Mai Hương, giữa ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị Q. Buộc ông R, bà Chi giao cho nguyên đơn phần đất diện tích 55m², theo bản vẽ của Công ty TNHH phát tRển xanh. Đất tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau. Ngoài ra nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Nguyên đơn thống nhất với bản vẽ của Công ty TNHH phát tRển xanh; thống nhất với kết quả thẩm định giá tài sản của Công ty TNHH thẩm định giá Thịnh Việt. Hiện trạng đất, công trình trên đất từ khi xem xét, đo đạc thẩm định tại chỗ đến nay không thay đổi.

Bị đơn ông Nguyễn Văn R trình bày:

Ông R và vợ là bà Huỳnh Thị H có bán cho bà Phạm Ch phần đất ngang 5m x 11m. Đất tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau. Vợ chồng ông R không có bán đất cho Nguyễn Thị Q nên không đồng ý trả đất theo yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ch trình bày:

Ngày 30/7/2018 bà Chi có vay của bà Nguyễn Thị Q số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi tRệu đồng) có làm Hợp đồng công chứng số 008508, tại Phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi, nay là Phòng công chứng Trần Mai Hương. Lãi suất hai bên thỏa thuận bằng miệng là 7%/

tháng. Đã đóng lãi 6.600.000đ, do Q bớt mấy trăm nghìn đồng (có Biên nhận).

Ngoài ra, vào ngày 24/9/2018 bà Chi còn vay của bà Q số tiền 10.000.000 đồng. Tổng cộng là 60.000.000 đồng.

Bà Phạm Ch xác nhận chữ ký trong Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông R là của bà Chi, nhưng thật sự không có hủy, bà Chi cũng không có chuyển nhượng đất cho bà Q. Nguồn gốc phần đất là do bà Chi nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn R vào năm 2017. Trên đất có căn nhà tiền chế của bà Chi và gia đình bà Chi đã sinh sống tại đây từ năm 2017 đến nay.

Ngày 30/7/2018, bà Q và bà Chi đã ký hợp đồng vay tài sản và được công chứng số 008508, tại Phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi. Tại phòng công chứng, bà Q đã giao cho bà Chi số tiền 50.000.000 đồng, là tiền bà Chi vay bà Q.

Nay bà Chi không đồng ý trả đất theo yêu cầu của bà Q, do bà Chi không có bán đất. Bà Chi đồng ý trả cho bà Q tiền vốn vay còn thiếu là 60.000.000 đồng và tiền lãi heo quy định pháp luật, từ ngày 30/7/2018 đến ngày 31/5/2023, nhưng trừ lại số tiền mà bà Chi đã thanh toán lãi cho bà Q là 6.600.000 đồng.

Bà Chi thống nhất với bản vẽ của Công ty TNHH phát tRên xanh; thống nhất với kết quả thẩm định giá tài sản của Công ty TNHH thẩm định giá Thịnh Việt. Hiện trạng đất, công trình trên đất từ khi xem xét, đo đạc thẩm định tại chỗ đến nay không thay đổi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị H xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng công chứng Trần Mai H xin vắng mặt.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau phát biểu quan điểm và đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q về việc: Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị Q; buộc ông R, bà Chi giao cho nguyên đơn phần đất diện tích 55m², theo bản vẽ của Công ty TNHH phát tRên xanh. Đất tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau. Tuyên bố hợp đồng nói trên vô hiệu.

Buộc bà Phạm Ch thanh toán cho nguyên đơn số tiền vốn vay là 60.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật, có trừ số tiền lãi đã thanh toán.

Buộc các đương sự phải chịu án phí, chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn ông Nguyễn Văn R; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng công chứng Trần Mai H, bà Huỳnh Thị H vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nói trên.

[2] Nguyên đơn, bị đơn thống nhất xác định:

Phần đất tranh chấp do bà Phạm Ch quản lý, sử dụng từ năm 2017 đến nay. Hiện đất chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại thời điểm chuyển nhượng, trên phần đất đã có căn nhà tiền chế của bà Chi. Khi chuyển nhượng các bên không có đo đạc, xác định vị trí cụ thể, chỉ chuyển nhượng trên giấy tờ. Giữa ông R và bà Q, cũng như giữa bà Q và bà Chi không có Biên bản bàn giao đất.

Hiện trạng đất tranh chấp từ khi đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá đến nay không thay đổi. Bà Q, bà Chi thống nhất với bản vẽ của Công ty TNHH phát triển xanh; thống nhất với kết quả thẩm định giá tài sản của Công ty TNHH thẩm định giá Thịnh Việt.

Ngày 30/7/2018 bà Nguyễn Thị Q giao cho bà Nguyễn Ch tổng số tiền 50.000.000 đồng tại Phòng Công chứng.

Trên đây là các chứng cứ được các đương sự thừa nhận nên không cần phải chứng minh.

[3] Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu: Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 008507, ngày 30/7/2018, tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Thắng Lợi, nay là Phòng Công chứng Trần Mai Hương, giữa ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị Q; buộc ông R, bà Chi giao cho nguyên đơn phần đất diện tích 55m², tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, theo Bản vẽ của Công ty TNHH phát triển xanh. Ngoài ra nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

[4] Ngày 30/7/2018, bà Phạm Ch có vay của bà Nguyễn Thị Q số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) có làm Hợp đồng công chứng số 008508, tại Phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi, nay là Phòng công chứng Trần Mai Hương. Tại phòng chứng, bà Q đã đưa cho bà Chi tổng số tiền 50.000.000 đồng, điều này được cả hai thừa nhận tại phiên tòa.

[5] Cùng ngày 30/7/2018, bà Nguyễn Thị Q có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn R phần đất 55m², với giá 50.000.000 đồng, đất tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, theo Hợp đồng công chứng 008507, được công chứng tại Phòng công chứng Trần Mai Hương. Nguồn gốc phần đất này chính là phần đất mà ông R đã chuyển nhượng cho bà Phạm Ch vào năm 2017, nên cũng trong ngày 30/7/2018, ông R và bà Chi đã ký Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên để ông R chuyển nhượng lại phần đất cho bà Q. Hội đồng xét xử thấy việc ông R và bà Chi hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng, để ông R chuyển nhượng lại phần đất 55m² cho bà Q là không đúng với bản chất sự việc. Mà bản chất sự việc là bà Chi vay tiền của bà Q, việc hủy và lập lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất nói trên để đảm bảo hợp đồng vay tài sản giữa bà Chi với bà Q. Bởi lẽ, mặc dù ông R đã hủy hợp đồng chuyển nhượng với bà Chi, nhưng thực tế bà Chi vẫn đang quản lý sử dụng phần đất đã nhận chuyển nhượng của ông R từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Mặt khác, ông R lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Q nhưng bà Q lại giao số tiền 50.000.000 đồng cho bà Chi. Việc bà Q nhận chuyển nhượng đất không có đo đạc, xác định vị trí cụ thể, không có biên bản bàn giao đất. Tại thời điểm chuyển nhượng trên đất đã có căn nhà tiền chế của bà Chi đang sinh sống, nhưng giữa bà Chi và bà Q không có sự thỏa thuận về việc giải quyết căn nhà như thế nào. Nguyên đơn cho rằng có thỏa thuận với bà Chi về căn nhà là bà Chi sẽ dọn đi khi chồng bà Chi đi khám bệnh về, nhưng chỉ thỏa thuận bằng miệng không có chứng cứ chứng minh và không được bà Chi thừa nhận.

[6] Nguyên đơn có viết Biên nhận, nhận của bà Chi số tiền 6.600.000 đồng (tiền lãi) từ ngày 30/7/2018 đến ngày 30/9/2018. Điều này chứng tỏ bà Chi có vay tiền bà Q là thực tế, còn chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không thực tế.

[7] Từ các phân tích trên, cho thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông R và bà Q là nhằm che đậy hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q và Phạm Ch. Đây là hợp đồng giả tạo nên vô hiệu.

[8] Do Hợp đồng vô hiệu nên buộc các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên phần đất tranh chấp hiện nay do Phạm Ch quản lý sử dụng, nên giao bà Chi tiếp tục quản lý. Bà Chi đã nhận của bà Q 50.000.000 đồng vào ngày 30/7/2018 và nhận 10.000.000 đồng vào ngày 24/9/2018. Tổng cộng 60.000.000 đồng, nên bà Chi và chồng bà Chi là ông D có nghĩa vụ trả lại cho bà Q tổng số tiền vốn vay còn thiếu là 60.000.000 đồng.

[9] Về lãi suất: Do các bên xác định có thỏa thuận lãi suất nên áp dụng mức lãi suất theo khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự là 20%/năm.

[10] Về thời gian thanh toán lãi: Bà Chi tự nguyện thanh toán lãi cho nguyên đơn từ ngày 30/7/2018 đến ngày 31/5/2023. Đây là sự tự nguyện của bà Chi, không trái quy định pháp luật nên buộc bà Chi thanh toán lãi cho bà Q thời gian từ ngày 30/7/2018 đến ngày 31/5/2023 là 04 năm 10 tháng bằng số tiền 58.000.000 đồng (60.000.000 đồng x 20%/năm x 04 năm 10 tháng). Đồi trừ số tiền 6.600.000 đồng bà Chi đã thanh toán cho bà Q, nên bà Chi và ông D còn phải thanh toán cho bà Q số tiền 51.400.000 đồng. Tổng vốn và lãi bà Chi, ông D phải thanh toán cho bà Q là 111.400.000 đồng.

[11] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau phát biểu quan điểm và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, đúng pháp luật.

[12] Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Tiếp tục thực hiện; buộc ông R, bà Chi giao cho nguyên đơn phần đất diện tích 55m², tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, theo Bản vẽ của Công ty TNHH phát triển xanh.

[13] Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên nguyên đơn phải chịu chi phí đo đạc 2.946.000 đồng, chi phí thẩm định giá 4.840.000 đồng. Tổng cộng là 7.786.000 đồng. Nguyên đơn đã thanh toán xong số tiền trên.

[14] Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều: 26, 147, 157, 227, 228, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, 124, 131, 408, 425, 463, 468, 500 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 100, Điều 203 Luật đất đai;

Căn cứ nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q về việc: Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 008507, ngày 30/7/2018, tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Thắng Lợi, nay là Phòng Công chứng Trần Mai Hương, giữa ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị Q; buộc ông Nguyễn Văn R, bà

Phạm Ch giao cho nguyên đơn phần đất diện tích 55m², tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, theo Bản vẽ của Công ty TNHH phát triển xanh.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 008507, ngày 30/7/2018, tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Thắng Lợi, nay là Phòng Công chứng Trần Mai Hương, giữa ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị Q vô hiệu.

Buộc bà Phạm Ch và ông Bùi Hoàng D trả cho bà Nguyễn Thị Q tổng số tiền vay còn thiếu là 111.400.000 đồng (một trăm mười một triệu, bốn trăm nghìn đồng). Trong đó tiền vốn là 60.000.000 đồng, tiền lãi là 51.400.000 đồng.

Nguyên đơn tự chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá tài sản tổng số tiền là 7.786.000 đồng (đã thanh toán xong).

Án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn phải nộp 300.000 đồng. Ngày 03/11/2022, nguyên đơn có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002398, tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được chuyển thu nộp ngân sách nhà nước.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch bà Phạm Ch và ông Bùi Hoàng D phải nộp 5.570.000 đồng (chưa nộp).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành xong khoản tiền nói trên, thì còn phải chịu khoản lãi phát sinh theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự.

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.

Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt, có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND Tp. Cà Mau;
- Chi cục THADS Tp Cà Mau;
- Phòng công chứng Trần Mai Hương;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Nguyễn Hồng Thắm

