TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CÀ MAU** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 196/2023/DS-ST
Ngày 28 - 8 – 2023
"V/v tranh chấp yêu cầu hủy 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 toạ phiên toà: Ông Thái Hoàng Đắc
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Sĩ Hùng
Bà Đoàn Thị Bẩy

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Đình Chưởng – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phien tòa: Ông Nguyễn Văn Hà – Kiểm sát viên

Các ngày 18 tháng 8 và 28 tháng 8 năm 2023 tại Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 304/2023/TLST-DS ngày 07 tháng 6 năm 2023 về tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 240/2023/QĐXXST- DS ngày 18 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm: 1961; Nơi cư trú: khóm 4, thị trấn Đầm Dơi, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thanh H, sinh năm: 1986; Nơi cư trú: ấp Cái Rắn A, xã Phú Hưng, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt).

Bà Nguyễn Mộng Th, sinh năm: 1985; Địa chỉ: ấp Cái Rắn B, xã Phú Hưng, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

1. Ông Diệp Hùng T (xin vắng mặt)

2. Bà Trần Thị Thanh T (xin vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: Đường Đặng Tấn Triệu, khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

3. Bà Phạm Thị Bích Ng, sinh năm: 1963; Địa chỉ: khóm 4, thị trấn Đầm Dơi, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau (ủy quyền cho ông T tham gia tố tụng theo Văn bản ủy quyền ngày 09/6/2023).

4. Ngân hàng TMCP Công thương V; Địa chỉ: số 108,Trần Hưng Đạo, quận Hoàng Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B – Chủ tịch Hội đồng quản trị. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng V – Phó phụ trách phòng khách hàng doanh nghiệp Ngân hàng TMCP Công thương V, Chi nhánh Cà Mau (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Ông Nguyễn Minh T trình bày tại đơn khởi kiện và được bổ sung tại phiên tòa như sau:

Ngày 08/4/2021, ông và bà Phạm Thị Bích Ng thỏa thuận và chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Mộng Th phần đất diện tích 160,2m2, thửa số 88, tờ bản đồ số 48 tại đường Đặng Tấn Triệu, khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau do bà Phạm Hồng Cúc đứng tên (điều chỉnh sang tên ông Nguyễn Minh T và bà Phạm Thị Bích Ng) với giá 1.750.000.000 đồng. Bà H và bà Th đã thanh toán tiền mặt 150.000.000 đồng, còn lại 1.600.000.000 đồng thỏa thuận bà H và bà Th phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Chi nhánh Cà Mau (Vietinbank) mà ông đã vay của Ngân hàng trước đó. Ngày 08/4/2021 ông và bà Ng ký hợp đồng ủy quyền cho bà H và bà Th trả nợ cho Vietinbank đến khi nào xong khoản nợ trên thì bà H và bà Th thực hiện các quyền khác (xóa thế chấp và được toàn quyền sở hữu phần đất trên). Sau khi thỏa thuận ký hợp đồng xong, bà H và bà Th đã trả lãi cho Vietinbank đến tháng 12/2022 thì ngưng. Từ tháng 01/2023 đến nay 05 tháng, ông phải tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng với số tiền 64.000.000 đồng và chi phí làm thủ tục đáo hạn là 9.600.000 đồng.

Sau đó ông đến gặp thì bà H và bà Th báo là không có khả năng trả lãi và vốn cho Ngân hàng. Tháng 5/2023, bà H đã giao trả nhà và đất cho ông. Hiện nay ông cho ông Diệp Hùng T và bà Trần Thị Thanh T ở nhờ.

Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2021 giữa ông và bà Phạm Thị Bích Ng với bà Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Mộng Th đối với phần đất diện tích 160,2m^2, thửa số 88, tờ bản đồ số 48 tại khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau; yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 08/4/2021 giữa ông và bà Phạm Thị Bích Ng với bà Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Mộng Th và yêu cầu bà H và bà Th bồi thường thiệt hại số tiền 73.600.000 đồng và tiễn lãi từ tháng 5/2023 đến ngày xét xử. Đồng thời ông trả lại cho bà H và bà Th số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng.

Tại biên bản ghi ý kiến ngày 30/6/2023, bà Nguyễn Thanh H trình bày:

Trước đây bà và bà Nguyễn Mộng Th ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Minh T và bà Phạm Thị Bích Ng, phần đất diện tích 160,2m^2, thửa số 88, tờ bản đồ số 48 tại khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau với giá 1.750.000.000 đồng, đã trả 150.000.000 đồng, còn lại 1.600.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận để bà và bà Th trả lãi và vốn cho Ngân hàng Vietinbank do ông T vay và thế chấp quyền sử dụng đất trên. Bà và bà Th đã đóng lãi cho Ngân hàng đến tháng 12/2022 thì ngưng. Nguyên nhân do bà Th bể

nợ bỏ đi khỏi địa phương nên không tiếp tục thực hiện hợp đồng như thỏa thuận. Số tiền 150.000.000 đồng đưa cho ông T là tiền của bà và bà Th hùn với nhau, mỗi người ½. Nay ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền cùng ngày 08/4/2021 thì bà đồng ý. Đồng thời bà và bà Th đồng ý bồi thường cho ông T số tiền 73.600.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả. Do điều kiện đi làm ăn nên bà yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng cho bà Nguyễn Mộng Th đầy đủ, đúng theo quy định pháp luật nhưng bà Th vẫn vắng mặt và không có văn bản thể hiện ý kiến, cũng không có đơn phản tố gửi cho Tòa án.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau phát biểu ý kiến như sau:

Về việc chấp hành pháp luật trong tố tụng dân sự: Từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng về quyền và nghĩa vụ được quy định trong pháp luật trong tố tụng dân sự.

Về nội dung tranh chấp: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2021 giữa ông Nguyễn Minh T và bà Phạm Thị Bích Ng với bị đơn là vô hiệu. Hủy hợp đồng ủy quyền số 004010, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2021 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Mai Hương giữa ông Nguyễn Minh T và bà Phạm Thị Bích Ng với bị đơn. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền 150.000.000 đồng. Buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn số tiền 73.600.000 đồng. Bị đơn phải chịu án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Mộng Th đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia phiên tòa xét xử nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Riêng bà Nguyễn Thanh H, ông Diệp Hùng T, bà Trần Thị Thanh T và Đại diện Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam xin vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

[3] Về nội dung: Xét đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2021 giữa ông và bà Phạm Thị Bích Ng với bà Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Mộng Th phần đất diện tích 160,2m^2, thửa số 88, tờ bản đồ số 48 tại đường Đặng Tấn Triệu, khóm 7,

phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau thì thấy: Hợp đồng ủy quyền số 004010 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2021 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Mai Hương thể hiện ông Nguyễn Minh T và bà Phạm Thị Bích Ng ủy quyền cho bà Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Mộng Th để thanh toán nợ, lãi suất và thực hiện các thủ tục tất toán với Ngân hàng, sau đó nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, xóa đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Cùng ngày 08/4/2021 ông T và bà Ng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà H và bà Th được lập bằng giấy tay nhưng không có công chứng, chứng thực theo pháp luật. Như vậy, việc các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2021 chưa tuân thủ quy định tại Điều 167 của Luật đất đai. Hơn nữa, tại thời điểm chuyển nhượng, quyền sử dụng đất của nguyên đơn đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Chi nhánh Cà Mau. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng được các bên xác lập là vô hiệu quy định tại Điều 122 và Điều 131 của Bộ luật dân sự như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ. Tại biên bản ghi nhận ý kiến ngày 30/6/2023, bà Nguyễn Thanh H đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Đối với hợp đồng ủy quyền số 004010 ngày 08/4/2021 giữa ông T và bà Ng với bà H và bà Th do bị đơn vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận hợp đồng nên nguyên đơn yêu cầu hủy là có căn cứ, được chấp nhận.

[4] Đối với nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 73.600.000 đồng và tiền lãi chậm trả từ ngày 09/5/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm 28/8/2023. Xét thấy bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ, không thực hiện đúng thỏa thuận theo hợp đồng. Bà Nguyễn Mộng Th không có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn. Bà Nguyễn Thanh H đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn không yêu cầu bị đơn trả lãi, chỉ yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 73.600.000 đồng. Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên được ghi nhận.

[5] Đối với số tiền 150.000.000 đồng mà bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn theo hợp đồng chuyển nhượng, bà H xác định đây là tiền hùn với bà Th, mỗi người ½. Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện trả lại cho bị đơn nên chấp nhận.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn phải chịu 3.680.000 đồng (tính tròn). Nguyên đơn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 143, 147, 227 và 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 124, 131, 500, 503 Bộ luật dân sự; Điều 167 và 203 Luật đất đai; 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 và lệ phí tòa án.

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh T.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2021 giữa ông Nguyễn Minh T và bà Phạm Thị Bích Ng với bà Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Mộng Th đối với phần đất diện tích 160,2m^2, thửa số 88, tờ bản đồ số 48 tại đường Đặng Tấn Triệu, khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau do bà Phạm Hồng Cúc đứng tên (điều chỉnh sang tên ông Nguyễn Minh T và bà Phạm Thị Bích Ng) là vô hiệu.

- Tuyên hủy hợp đồng ủy quyền số 004010, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2021 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Mai Hương giữa ông Nguyễn Minh T và bà Phạm Thị Bích Ng với bà Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Mộng Th.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Minh T trả cho bà Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Mộng Th số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Mộng Th phải bồi thường (mỗi người bồi thường ½) cho nguyên đơn số tiền 73.600.000 đồng (Bảy mươi sáu triệu hai trăm bốn mươi lăm ngàn đồng).

Kể từ ngày người có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng phải chịu lãi suất chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thanh toán.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn phải chịu 3.680.000 đồng (chưa nộp). Nguyên đơn được miễn nộp án phí.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể 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 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 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- Phòng KTNV-THA (gửi Email);
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

Thái Hoàng Đắc