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

Bản án số: 106/2023/DS-ST
Ngày: 22-5-2023
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 toạ phiên toà: Bà Nguyễn Hồng Thắm
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Võ Tnh Liêm.
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 Tm gia phiên toà: Bà Bùi Thị Mỹ Phương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 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: 163/2022/TLST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2022, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 122/2023/QĐXXST-DS, ngày 14/4/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Nguyễn Chi L, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số 299, đường T, khóm 2, phường 4, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hà Văn S, sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp Th, xã V, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Huỳnh Hoàng V, sinh năm 1972 và bà Lưu Hồng T, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: Đường Tr, khóm 5, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ UBND thành phố C.

Địa chỉ: Số 77, Ng, phường 9, thành phố C, Cà Mau.

2/ Phòng Công chứng Lê Bích Tr.

Địa chỉ: Phường 4, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

3/ Chị Huỳnh Huyền Tnh, sinh năm 2000.

4/ Ông Huỳnh Trung T1, sinh năm 2005.

5/ Bà Huỳnh Thu T2, sinh năm 1957.

Cùng địa chỉ: Số 107A, Tr, khóm 5, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2: Bà Trương Ngọc Mỹ D, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 107A, Tr, khóm 5, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Chi L - Người đại diện theo ủy quyền ông Hà Văn S trình bày:

Ngày 14/11/2016, bà Nguyễn Chi L có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Huỳnh Hoàng V, bà Lưu Hồng T phần đất diện tích 175,82m^2, với giá 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), đất tọa lạc tại phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. theo Hợp đồng công chứng số 6291, tại Phòng công chứng Minh Hải.

Đến ngày 04/4/2017, bà L được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau điều chỉnh Giấy chứng nhận, nội dung: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Chi L.

Ngày 14/8/2018, bà Nguyễn Chi L và ông Huỳnh Hoàng V có lập Hợp đồng cho thuê nhà. Thời gian thuê từ ngày 14/8/2018 - 14/8/2019, giá thuê 1.500.000 đồng/tháng.

Đến ngày 20/9/2018, bà L và ông V có lập Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, nội dung ông V thuê của bà L phần đất có diện tích 175,82m^2. Giá thuê 2.000.000 đồng/tháng. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Đất Mũi, Cà Mau.

Ngày 14/8/2019, bà Nguyễn Chi L và ông Huỳnh Hoàng V có lập Hợp đồng cho thuê nhà, nội dung ông V thuê của bà L phần đất có diện tích 175,82m^2. Giá thuê 1.500.000 đồng/tháng. Thời gian thuê từ ngày 14/8/2019 đến ngày 19/01/2021.

Ngày 19/01/2021, bà Nguyễn Chi L và ông Huỳnh Hoàng V có lập Hợp đồng cho thuê nhà, nội dung ông V thuê của bà L phần đất có diện tích 175,82m^2. Giá thuê 2.000.000 đồng/tháng.

Từ khi thuê nhà đến nay, ông V và bà T không Tnh toán cho bà L khoản tiền nào. Do đó bà L yêu cầu:

Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà (đất) giữa L, V. Buộc ông V, bà T trả cho bà L phần đất diện tích 175,82m^2 qua đo đạc thực tế có diện tích 167.4m^2, tọa lạc tại phường 8, thành phố Cà Mau. Buộc ông V, bà T trả cho bà L tiền thuê nhà thời gian từ ngày 14/9/2019 đến ngày 14/5/2023 (làm tròn 44 tháng) bằng số tiền: 44 tháng x 1.500.000 đồng = 66.000.000 đồng.

Ngoài ra nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Nguyên đơn thống nhất với bản vẽ của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Môi trường Dân Phong; thống nhất với kết quả thẩm định giá tài sản của Công ty TNHH MTV thẩm định giá SGL. Hiện trạng đất, công trình trên đất từ khi xem xét, đo đạc thẩm định tại chỗ và thẩm định giá đến nay không Ty đổi.

Bị đơn ông Huỳnh Hoàng V trình bày:

Ngày 14/11/2016, ông Huỳnh Hoàng V, bà Lưu Hồng T và bà Nguyễn Chi L có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Hợp đồng công chứng số 6291, tại Phòng công chứng Minh Hải. Nội dung ông V, bà T chuyển nhượng cho bà L phần đất diện tích 175,82m^2, với giá 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), đất tọa lạc tại phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Ngày 20/9/2018, bà Nguyễn Chi L và ông Huỳnh Hoàng V có lập Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, nội dung ông V thuê của bà L phần đất có diện tích 175,82m^2. Giá thuê 2.000.000 đồng/tháng. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Đất Mũi, Cà Mau.

Tuy nhiên, thực tế vợ chồng ông V chỉ vay của bà L số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) chứ không có bán đất. Lãi suất vay là 7.000.000 đồng/tháng/100.000.000 đồng. Ông V, bà T đã đóng lãi được 06 tháng = 42.000.000 đồng, nhưng không có giấy tờ, biên nhận.

Mặc dù các giấy tờ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông V có ký tên, đồng thời ông V có ký giùm cho bà T, nhưng là do bà L kêu ký, chứ thực tế ông V không có bán nhà, bán đất cho bà L. Vì từ trước đến nay gia đình ông V luôn quản lý, sử dụng phần đất mà nguyên đơn yêu cầu trả. Đồng thời trên phần đất có nhiều mồ mã của ông, bà, cha, mẹ ông V. Do đó, bị đơn không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

Đồng thời bị đơn có yêu cầu phản tố:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Hoàng V, bà Lưu Hồng T với bà Nguyễn Chi L vô hiệu. Hợp đồng được công chứng số 6291, ngày 14/11/2016 được công chứng tại Văn phòng công chứng Minh Hải (nay là Phòng công chứng Lê Bích Trân).

Hủy nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên bà Nguyễn Chi L trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB705648, diện tích 175,82m^2 tại thửa số 135, tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại khóm 5, phường 8, thành phố Cà Mau.

Bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền vốn vay còn thiếu là 200.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày 10/02/2017 - 10/5/2023 (làm tròn tháng).

Bị đơn thống nhất với bản vẽ của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Môi trường Dân Phong; thống nhất với kết quả thẩm định giá tài sản của Công ty TNHH MTV thẩm định giá SGL. Hiện trạng đất, công trình trên đất từ khi xem xét, đo đạc thẩm định tại chỗ và thẩm định giá đến nay không Ty đổi.

Bà Lưu Hồng T trình bày:

Thống nhất với ý kiến trình bày, yêu cầu của ông V, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thu T2 - Người đại diện theo ủy quyền là chị Trương Ngọc Mỹ D trình bày:

Bà Huỳnh Thu T2 là chị ruột của Huỳnh Hoàng V, do thấy hoàn cảnh của V khó khăn nên bà T2 đã bỏ tiền ra sửa chữa, xây cất nhà cho V. Cụ thể là xây thêm phần nhà để thờ cúng, xây thêm nhà bếp, sữa chữa nhà mồ. Tổng chi phí là 85.000.000 đồng (tám mươi lăm triệu đồng). Ngoài ra bà T2 còn cho tiền V và T để nâng cấp đường đi, nhưng không yêu cầu phần này.

Khi bà T2 xây cất nhà thì bà L có xuống và thấy nhưng bà L không ngăn cản. Do đó nay bà L yêu cầu V, T giao nhà đất thì bà T2 không đồng ý. Đồng thời bà T2 có yêu cầu độc lập: Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa L, V, T nói trên vô hiệu, để giữ lại căn nhà làm nơi thờ cúng ông bà. Trường hợp chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, thì buộc nguyên đơn trả lại cho bà T2 tổng số tiền sữa chữa, xây cất nhà là 85.000.000 đồng (tám mươi lăm triệu đồng) hoặc theo giá thẩm định giá. Ngoài ra bà T2 không còn yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Trung T1 trình bày: T1 là con ruột của Huỳnh Hoàng V và Lưu Hồng T. T1 không có ý kiến, yêu cầu gì trong việc tranh chấp giữa ông V, bà T và bà L. Anh T1 yêu cầu Tòa án hòa giải, xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Hiền Tnh trình bày: Tnh là con ruột của Huỳnh Hoàng V và Lưu Hồng T. Tnh không có ý kiến, yêu cầu gì trong việc tranh chấp giữa ông V, bà T và bà L. Chị Tnh yêu cầu Tòa án hòa giải, xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND thành phố Cà Mau; Phòng công chứng Lê Bích Trân 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. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Hoàng V, bà Lưu Hồng T với bà Nguyễn Chi L. Hợp đồng công chứng số 6291, ngày 14/11/2016 được công chứng tại Văn phòng công chứng Minh Hải (nay là Phòng công chứng Lê Bích Trân) vô hiệu.

Buộc bị đơn Tnh toán cho nguyên đơn số tiền vốn vay là 200.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND thành phố Cà Mau; Phòng công chứng Lê Bích Trân; Huỳnh Trung T1, Huỳnh Huyền Tnh 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 những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nói trên.

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

Phần đất tranh chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tổng diện tích là 172.82m^2, qua đo đạc thực tế có diện tích 167.4m^2. Phần đất này do gia đình bị đơn quản lý, sử dụng từ trước đến nay. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc do nguyên đơn đang quản lý.

Tại thời điểm chuyển nhượng, trên phần đất đã có 03 ngôi mộ của bà ngoại và ba, mẹ ruột ông V. Khi chuyển nhượng các bên không có đo đạc, xác định vị trí cụ thể, không có thỏa thuận về việc di dời đối với các ngôi mộ.

Hiện trạng đất tranh chấp từ khi đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá đến nay không Ty đổi. Nguyên đơn, bị đơn thống nhất với Bản vẽ của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Môi trường Dân Phong; thống nhất với kết quả thẩm định giá tài sản của Công ty TNHH MTV thẩm định giá SGL.

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: Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà (đất) giữa bà Nguyễn Chi L và ông Huỳnh Hoàng, V. Buộc ông V, bà T trả cho bà L phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 167,4m^2, tọa lạc tại phường 8, thành phố Cà Mau. Buộc ông V, bà T trả cho bà L tiền thuê nhà thời gian từ ngày 14/8/2019 đến ngày 14/5/2023 là 46.500.000 đồng (làm tròn 44 tháng x 1.500.000 đồng) bằng số tiền 66.000.000 đồng.

[4] Bị đơn ông Huỳnh Hoàng V, bà Lưu Hồng T yêu cầu phản tố:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Hoàng V, bà Lưu Hồng T với bà Nguyễn Chi L vô hiệu. Hợp đồng được công chứng số 6291, ngày 14/11/2016 được công chứng tại Văn phòng công chứng Minh Hải (nay là Phòng công chứng Lê Bích Trân).

Hủy nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên bà Nguyễn Chi L trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB705648, diện tích 175,82m^2 tại thửa số 135, tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại khóm 5, phường 8, thành phố Cà Mau (Văn phòng ĐKĐĐ Thành phố Cà Mau điều chỉnh ngày 04/4/2017).

Yêu cầu điều chỉnh lãi suất vay theo quy định pháp luật. Bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền vốn vay còn thiếu là 200.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày 10/02/2017 đến ngày 10/5/2023 (làm tròn tháng).

[5] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thu T2 có yêu cầu độc lập: Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Hoàng V, bà Lưu Hồng T với bà Nguyễn Chi L vô hiệu để giữ lại căn nhà làm nơi thờ cúng ông bà. Trường hợp chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, thì buộc nguyên đơn trả lại cho bà T2 tổng số tiền sữa chữa, xây cất nhà là 85.000.000 đồng (tám mươi lăm triệu đồng) hoặc theo giá thẩm định giá. Ngoài ra bà T2 không còn yêu cầu nào khác.

Xét yêu cầu của nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử thấy:

[6] Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử thấy:

[7] Ngày 14/11/2016, Nguyễn Chi L và ông Huỳnh Hoàng V, bà Lưu Hồng T có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung ông V và bà T chuyển nhượng cho bà L phần đất diện tích 175,82m^2, với giá 100.000.000 đồng, đất tọa lạc tại phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. theo Hợp đồng số 6291, được công chứng tại Phòng công chứng Minh Hải.

[8] Nguyên đơn xác định sau khi nhận chuyển nhượng đất của bị đơn thì có cho bị đơn thuê lại, thông qua hợp đồng thuê nhà (viết tay) và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (có công chứng). Nhưng từ khi thuê là ngày 14/11/2016 đến nay, bị đơn không Tnh toán cho nguyên đơn khoản tiền nào. Tuy nhiên, sau đó ngày 20/9/2018 nguyên đơn tiếp tục ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bị đơn. Tiếp đến ngày 19/01/2021 nguyên đơn lại ký hợp đồng thuê nhà với bị đơn để cho bị đơn tiếp tục thuê phần nhà đất mà nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng. Xét lời trình bày trên của nguyên đơn là không hợp lý. Bởi lẽ, nếu như bị đơn đã chuyển nhượng đất cho nguyên đơn và ký hợp đồng thuê lại, nhưng không thực hiện nghĩa vụ Tnh toán tiền thuê cho nguyên đơn, thì nguyên đơn buộc bị đơn Tnh toán, buộc bị đơn giao tài sản và không tiếp tục ký kết hợp đồng với bị đơn. Đằng này nguyên đơn vẫn ký tiếp nhiều hợp đồng cho thuê khác với bị đơn, dù cho rằng bị đơn không Tnh toán cho nguyên đơn khoản tiền nào. Do đó lời trình bày của nguyên đơn về việc có nhận chuyển nhượng đất của bị đơn là không hợp lý. Mặt khác, nguyên đơn cũng thừa nhận, sau khi nhận chuyển nhượng thì nguyên đơn có hứa cho bị đơn chuộc lại đất trong thời hạn 03 tháng. Điều này chứng tỏ nguyên đơn và bị đơn chỉ là thực hiện giao dịch tiền vay, việc làm hợp đồng chuyển nhượng có công chứng là để đảm bảo giao dịch vay, phù hợp với lời trình bày của bị đơn.

[9] Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn xác nhận: Tại thời điểm chuyển nhượng, trên phần đất đã có 03 ngôi mộ của ông bà, cha mẹ của bị đơn, nhưng nguyên đơn không có thỏa thuận với bị đơn về việc di dời những ngôi mộ này như thế nào. Việc thực hiện chuyển nhượng chỉ trên giấy tờ, các bên không có đo đạc xác định vị trí chuyển nhượng cụ thể, không có Biên bản bàn giao tài sản. Đất do gia đình bị đơn quản lý, sử dụng từ trước đến nay.

[10] Bị đơn xác định, việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn là do nguyên đơn kêu ký, thật sự bị đơn không có chuyển nhượng đất cho nguyên đơn. Biên nhận ngày 10/02/2017, nội dung nhận tiền bán nhà đất 200.000.000 đồng, thật chất là Biên nhận chốt nợ. Số tiền 200.000.000 đồng là tiền vốn và lãi mà bị đơn thiếu nguyên đơn. Còn phía nguyên đơn thì không giải thích được vì sao Hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/11/2016, nhưng tới ngày 10/02/2017 bị đơn mới nhận tiền của nguyên đơn.

[11] Từ các phân tích trên cho thấy: Việc nguyên đơn và bị đơn lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là để đảm bảo cho hợp đồng vay số tiền 200.000.000 đồng. Do đó có căn cứ tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 6291, ngày 14/11/2016 được công chứng tại Phòng công chứng Minh Hải (nay là Phòng công chứng Lê Bích Trân) vô hiệu. Buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[12] Bị đơn thừa nhận tính đến ngày 10/02/2017, bi đơn còn thiếu nguyên đơn tổng số tiền vay là 200.000.000 đồng. Bị đơn cho rằng có Tnh toán lãi cho nguyên đơn nhưng không có chứng cứ chứng minh và không được nguyên đơn thừa nhận, do đó cần buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền vay còn thiếu theo Biên nhận. Đối với khoản lãi: Bị đơn đồng ý Tnh toán cho nguyên đơn khoản lãi theo quy định pháp luật từ ngày 10/02/2017 đến ngày 10/5/2023 (làm tròn) đây là sự tự nguyện của bị đơn, nên chấp nhận.

[13] Do không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được Hội đồng xem xét, chấp nhận.

[14] 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, đúng pháp luật.

[15] 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: Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà (đất) giữa ông Huỳnh Hoàng V, bà Lưu Hồng T và bà Nguyễn Chi L; buộc ông V, bà T trả cho bà L phần đất diện tích

theo đo đạc thực tế là 167,4m^2, tọa lạc tại phường 8, thành phố Cà Mau; buộc ông V, bà T trả cho bà L tiền thuê nhà thời gian từ ngày 14/9/2019 đến ngày 14/5/2023 (làm tròn 44 tháng x 1.500.000 đồng) bằng số tiền 66.000.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Hoàng V, bà Lưu Hồng T với bà Nguyễn Chi L. Hợp đồng công chứng số 6291, ngày 14/11/2016 được công chứng tại Văn phòng công chứng Minh Hải (nay là Phòng công chứng Lê Bích Trân).

Buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền vốn vay còn thiếu là 200.000.000 đồng và lãi suất 10%/năm, từ ngày 10/02/2017 đến ngày 10/5/2023 = 20.000.000 đồng x 06 năm 03 tháng = 125.000.000 đồng. Tổng cộng là 325.000.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thu T2 về việc tuyên bố hợp đồng công chứng số 6291, nói trên giữa ông Huỳnh Hoàng V, bà Lưu Hồng T với bà Nguyễn Chi L vô hiệu.

[16] Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên nguyên đơn phải chịu chi phí đo đạc số tiền 7.483.000 đồng, chi phí thẩm định giá số tiền 10.368.000 đồng. (Nguyên đơn đã Tnh toán xong số tiền trên).

[17] 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 Chi L về việc: Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà (đất) giữa ông Huỳnh Hoàng V, bà Lưu Hồng T với bà Nguyễn Chi L; buộc ông V, bà T trả cho bà L phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 167,4m^2, tọa lạc tại phường 8, thành phố Cà Mau; buộc ông V, bà T trả cho bà L tổng số tiền thuê nhà là 66.000.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 6291, ngày 14/11/2016, tại Văn phòng công chứng Minh Hải (nay là Phòng công chứng Lê Bích Trân) giữa ông Huỳnh Hoàng V, bà Lưu Hồng T với bà Nguyễn Chi L vô hiệu

Buộc ông Huỳnh Hoàng V, bà Lưu Hồng T trả cho nguyên bà Nguyễn Chi L số tiền vốn vay còn thiếu là 200.000.000 đồng và tiền lãi là 125.000.000 đồng. Tổng cộng là 325.000.000 đồng (ba trăm, hai mươi lăm triệu đồng).

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thu T2 về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Hoàng V, bà Lưu Hồng T với bà Nguyễn Chi L nói trên vô hiệu.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Nguyên đơn tự chịu chi phí phí đo đạc, thẩm định giá tài sản (đã Tnh toán xong).

Án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn phải nộp 300.000 đồng.

Án phí dân sự có giá ngạch nguyên đơn phải nộp 3.300.000 đồng. Tổng hai khoản là 3.600.000 đồng. Ngày 22/4/2022, nguyên đơn có nộp tạm ứng án phí số tiền 1.162.000 đồng, theo Biên lai thu số 0001214, tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau. Đối trừ, nguyên đơn còn phải nộp tiếp số tiền 2.438.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch bị đơn ông Huỳnh Hoàng V, bà Lưu Hồng T phải nộp 16.250.000 đồng. Ngày 17/5/2022 ông V, bà T có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng, theo Biên lai thu số 0001358 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau. Đối trừ, ông V, bà T còn phải nộp tiếp số tiền 15.950.000 đồng.

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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa
(Đã ký)
Nguyễn Hồng Thắm

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND Tp. Cà Mau;
- Chi cục THADS Tp Cà Mau;
- UBND Tp Cà Mau
- Chi nhánh VP đăng ký đất đai;
- Phòng công chứng Lê Bích Trân;
- Các đương sự;
- Lưu.