TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VĨNH LONG
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 157/2023/DS-ST
Ngày: 06 – 12 – 2023
"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 TP VĨNH LONG - TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Cù Quý Nữ**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Trần Văn Mỹ Phúc**

2. Ông **Lê Văn Thới**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Thị Thùy Nương** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long *tham gia phiên tòa:* Bà **Huỳnh Thị Yến Nhi** – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 223/2022/TLST- DS ngày 09 tháng 11 năm 2022 về *"tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 180/2023/QĐXX-ST ngày 13 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Anh **Khưu Hoàng Q**, sinh năm 1992

Địa chỉ: Số A, khóm B, Phường H, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện theo ủy quyền của anh Q6 **HC**-1988

Địa chỉ: Số C, P, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long

-Bị đơn: 1/ Bà **Phan Thị Lệ M**, sinh năm 1960

2/ Ông **Trần Văn Đ**, sinh năm 1965

Cùng địa chỉ: Tổ H, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long

-Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

I/ **Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị B**:

1/ Bà **Đặng Thị Ngọc P**, sinh năm 1960

Địa chỉ: Số F, khóm A, Phường I, thành phố V

2/ Ông **Đặng Văn Ú**, sinh năm 1961

Địa chỉ: Số B tổ B, ấp L, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long

3/ Bà **Trương Thị Lệ T**, sinhn ăm 1967

Địa chỉ: ấp H, xã X, huyện T, tỉnh Vĩnh Long

4/ Bà **Trương Thị N**, sinh măm 1963

Địa chỉ: Số F, khóm T, thành phố V

Người đại diện theo ủy quyền của bà P, ông Ú, bà T1 NBà **Đặng Thị Bạch L**, sinh năm 1960

Địa chỉ: E, đường P, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long

(văn bản ủy quyền ngày 22/11/2022)

II. **Sở T5**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/10/2022, đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 30/8/2023 và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn anh Q1bày:

Tháng 6/2020 do có nhu cầu kinh doanh mua bán nhà và đất nên anh có quen biết bà Phan Thi L1 M1anh và bà M1 thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 30, tờ bản đồ 46, diện tích 120m^2, tọa lạc khóm T, phường T, thành phố V có căn nhà cấp 4. Khi đến xem đất thì bà M3có cho người quen ở nhờ nên sau khi anh mua thì những người ở đó sẽ dọn đi. Anh và bà M4thuận giá và kí hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên với giá 700.000.000đ. Trong thời gian tìm người khác mua lại nhà đất thì anh vẫn tiếp tục cho người quen của bà M2. Tháng 7/2021 có người hỏi mua nhà đất nhưng khi anh liên hệ người đang ở căn nhà thì những người này không đồng ý giao nhà vì những người này xác định là nhà của họ, anh cũng nhiều lần liện hệ bà M6không được. Anh khởi kiện bà M7những người đang ở trên đất yêu cầu bàn giao tài sản nhưng sau đó anh rút đơn. Anh đã thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng và hiện đứng tên giấy chứng nhận thửa đất này nhưng không thực hiện được quyền quản lý, sử dụng nên anh khởi kiện yêu cầu:

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ký ngày 16/7/2020 giữa bà Bbà N1(được bà B1quyền) bà M(được bà N2quyền) và anh Q

- Vô hiệu phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ký kết ngày 23/01/2021 giữa bà Bbà N1(được bà B1quyền), bà M(được bà N2quyền) và anh Q

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 200797 đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ 46, diện tích 120m^2, tọa lạc khóm T, phường T, thành phố V 05/7/2021.

- Buộc bà M3 Đ1 số tiền chuyển nhượng đất 700.000.000đ và lãi suất 0,83%/tháng tính từ ngày 23/01/2021 đến ngày Tòa án xét xử.

Tòa án đã thông báo thụ lý, thông báo về phiên hòa giải cho bà M4 Đtheo đúng quy định pháp luật, triệu tập các đương sự đến tòa để giải quyết vụ án nhưng bà M3 Đ2mặt.

Theo bản ý kiến ngày 26/11/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Đặng Thị Ngọc P, Đặng Văn Ú, Trương Thị NTrương Thị Lệ Ttrình bày: căn nhà cấp 4 gắn liền thửa đất số 30, tờ bản đồ 46, diện tích 120m^2, tọa lạc khóm T, phường T, thành phố V của bà Nguyễn Thị B(mẹ ruột của các đương sự). Bà N3tiền của bà M5 đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B2cố cho bà M6 Mchuyển nhượng cho anh Q2có sự đồng ý của bà B1 B3không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng và cũng không ký tên ủy quyền cho bà M7 chuyển nhượng, bà N3tiền và bà B4giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N2 để bà Nsử dụng làm bảo đảm cho số tiền vay. Đối với yêu cầu khởi kiện của anh Q3ông bà cùng đồng ý theo yêu cầu của anh Q4nhiên các ông bà sẽ không có trách nhiệm cùng trả nợ vay của bà N3 Nlà người vay tiền thì bà N4 chịu trách nhiệm trả.

Theo đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 15/8/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà N7bày: về yêu cầu khởi kiện của anh Q5với bà Mông Đắc b cùng thống nhất. Bà đồng ý có trách nhiệm trả bà M12 tiền vay là 70.000.000đ, không trả lãi vì theo giấy thỏa thuận vay bà M13ý không tính lãi.

Theo đơn đề nghị vắng mặt ngày 14/12/2022, người đại diện Sở T7 tỉnh T5vắng mặt trong các phiên họp kiểm tra giao, tiếp cận giao nộp chứng cứ, hòa giải và xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về nội dung hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu ông Đ3đới trả lại tiền chuyển nhượng đất. Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2020 giữa bà M9 anh Q6 vô hiệu phụ lục hợp đồng ngày 23/01/2021 giữa bà M9 anh Q5với thửa đất số 30, tờ bản đồ 46, diện tích 120m^2, tọa lạc khóm T, phường T, Tcầu bà M8 anh Q7 tiền 700.000.000đ và lãi suất 0,83%/tháng tính từ ngày 23/01/2021 đến ngày 23/11/2023, tổng cộng là 897.540.000đ.

Bị đơn MĐ vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà N8ý chịu trách nhiệm cá nhân trả bà M12 tiền vay 70.000.000đ. Đại diện theo ủy quyền của bà Tbà P1, ông Ú thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của bà N

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật.

Về ý kiến giải quyết vụ án, áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147,157,227,244 BLTTDS 2015; các Điều 122, 124,131,463,466,468,469 BLDS năm 2015; Điều 12,26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, sử dụng và quản lý án phí và lệ phí Tòa án: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2020 giữa bà M9 anh Q6 vô hiệu phụ lục hợp đồng ngày 23/01/2021 giữa bà M9 anh Q5với thửa đất số 30, tờ bản đồ 46, diện tích 120m^2, tọa lạc khóm T, phường T, thành phố V công nhận nhà và đất này cho bà N3 Nđược quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký thừa kế theo quy định. Buộc bà M có nghĩa vụ trả anh Q7 tiền 897.540.000đ. Bà N5 nghĩa vụ trả bà M9 tiền 70.000.000đ. Đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh Q8tên và yêu cầu ông Đbà P2, bà T2 liên đới cùng bà M8 số tiền 700.000.000đ và tiền lãi. Án phí sơ thẩm: bà M15c39.526.200đ. Bà N10miễn án phí do có đơn xin miễn vì là người cao tuổi.

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 tố tụng: nguyên đơn khởi kiện bị đơn tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn lựa chọn nơi thực hiện hợp đồng thuộc địa bàn T thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long theo quy định tại các Điều 26,35, 39,40 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (BLTTDS 2015).

[2] Về điều luật áp dụng: nguyên đơn và bị đơn tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 16/7/2020, do đó áp dụng BLDS 2015 và các văn bản có liên quan để giải quyết.

[3] Về nội dung: thửa đất số 30, tờ bản đồ 46, diện tích 120m^2, tọa lạc khóm T, phường T, thành phố V nguồn gốc của bà Nguyễn Thị B2 B5Sở T5tỉnh Vcấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất ngày 18/6/2020. Ngày 15/7/2020 bà B1quyền cho bà N10chuyển nhượng

quyền sử dụng đất thửa đất số 30, tờ bản đồ 46, diện tích 120m^2, tọa lạc khóm T, phường T, T bà N2quyền cho bà M16quyền chuyển nhượng thửa đất trên. Cùng ngày, bà M9 anh Q1 kết hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền thửa đất này. Bà N11định bà không chuyển nhượng nhà đất mà trước đây bà vay tiền của bà M17số tiền 70 triệu đồng, lời trình bày này được chứng minh bằng *giấy hẹn lấy giấy đỏ ngày 28/12/2020* có chữ ký, chữ viết tên của bà Phan Thị L1 M18đến ngày 01/01/2021 bà N12 70 triệu đồng thì bà M10 giao trả giấy đỏ nhưng không thực hiện được vì từ đó đến nay bà N13gặp được bà MTòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng, triệu tập bị đơn nhiều lần đến Tòa để hòa giải cũng như tham gia phiên tòa nhưng bị đơn đều vắng mặt cũng không có văn bản trình bày ý kiến về việc bị khởi kiện nên phải tự chịu hậu quả. Bà B1 N14quyền cho bà M16quyền chuyển nhượng thửa đất nhưng vẫn tiếp tục là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất suốt từ sau khi các bên kí kết hợp đồng đến nay. Từ những dẫn chứng trên có cơ sở xác định bà B3 Nký hợp đồng ủy quyền cho bà M20nhượng thửa đất số 30, tờ bản đồ 46, diện tích 120m^2, tọa lạc khóm T, phường T, thành phố V nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản do đó cần vô hiệu các hợp đồng ủy quyền để chuyển nhượng thửa đất do vô hiệu hợp đồng ủy quyền nên kéo theo cũng cần vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng, phụ lục hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ 46, diện tích 120m^2, tọa lạc khóm T, phường T, thành phố V phù hợp theo Điều 124 BLDS.

[4] Do vô hiệu hợp đồng nên các bên cần trao trả lại cho nhau những gì đã nhận là phù hợp theo quy định tại Điều 131 BLDS, cụ thể: Buộc bà M1 nghĩa vụ trả anh Q7 tiền 700.000.000đ. Đất và tài sản gắn liền thửa đất phía bà N15còn đang quản lý, sử dụng, bà B7ngày 28/12/2021, theo lời thừa nhận, xác nhận của các con bà B8thừa kế thứ nhất của bà B9bà P, bà T1 Nông Ú nên những người này được quyền liên hệ cơ quan có thẩm để kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất theo quy định pháp luật.

[5] Đối với yêu cầu tính lãi của số tiền 700.000.000đ đây là phần bồi thường thiệt hại khi vô hiệu hợp đồng, mức tính lãi 0,83%/tháng, thời gian tính lãi từ ngày 23/01/2021 đến ngày 23/11/2023 bằng 197.540.000đ cũng là có lợi cho bị đơn và phù hợp theo quy định tại các Điều 131,468 BLDS nên được chấp nhận.

[6] Đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh Q8tên giấy chứng nhận cấp ngày 05/7/2021, yêu cầu ông Đ bà P, bà T2 liên đới cùng bà M8 lại số tiền chuyển nhượng đất do rút yêu cầu khởi kiện.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: bà M21chịu án phí đối với số tiền bị buộc trả là 38.926.200, làm tròn 38.926.000đ và 900.000đ phần vô hiệu hợp đồng, phụ lục hợp đồng. Bà N13phải chịu án phí sơ thẩm do có đơn xin miễn vì là người cao tuổi.

Ý kiến đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở như nhận định trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 124,131,463,466,468,470 BLDS BLDS 2015; Điều 147,227,244 BLTTDS 2015; Điều 12,26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, sử dụng và quản lý án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh K M22Q1. Chấp nhận yêu cầu phản tố của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trương Thị N

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ký ngày 16/7/2020 đối với thửa đất đất số 30, tờ bản đồ 46, diện tích 120m^2, tọa lạc khóm T, phường T, thành phố V M23Q1

Vô hiệu phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ký kết ngày 23/01/2021 đất số 30, tờ bản đồ 46, diện tích 120m^2, tọa lạc khóm T, phường T, thành phố V M23Q1

Vô hiệu hợp đồng ủy quyền kí kết ngày 16/7/2020 đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ 46, diện tích 120m^2, tọa lạc khóm T, phường T, thành phố V N5 M

Hàng thừa kế thứ nhất của bà Nguyễn Thi B4 liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng thửa đất số 30, tờ bản đồ 46, diện tích 120m^2, tọa lạc khóm T, phường T, T.

Buộc bà Phan Thị L1 M24 nghĩa vụ trả anh K M22Q1số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất gốc và lãi 897.540.000đ (*tám trăm chín mươi bảy triệu năm trăm bốn mươi ngàn đồng*).

Bà Trương Thị N6 nghĩa vụ trả bà Phan Thị L1 M25 tiền 70.000.000đ (*bảy mươi triệu đồng*).

Đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất do anh KQ1đứng tên được Sở T7 tỉnh T5ngày 07/5/2021. Đình chỉ yêu cầu ông Đ4 Tbà P3, ông Ú liên đới cùng bà M8 số tiền 700.000.000đ cho anh Q10sự được quyền khởi kiện vụ án theo quy định pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền trên thì phải chịu trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 BLDS 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà M21chịu 39.826.000đ (*ba mươi chín triệu tám trăm hai mươi sán ngàn đồng*).

Bà N13phải chịu án phí do có đơn xin miễn vì là người cao tuổi.

Hoàn trả anh Q1số tiền tạm ứng án phí 18.930.000đ (*mười tám triệu chín trăm ba mươi ngàn đồng*) theo lai thu số 0001620 ngày 27/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bà M11 mặt nên được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật để xin Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Vĩnh Long: 01b;
- VKSND TP Vĩnh Long: 01b;
- CC THSDS TP Vĩnh Long: 01b;
- Đương sự: 04b;
- Lưu hồ sơ vụ án: 01b.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

CÙ QUÝ NỮ