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: 13/2021/DS-ST
Ngày 26 – 01 – 2021
(V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất)

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Bà Lê Thị Thu
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hà Trọng Tâm;
Bà Nguyễn Thị Ngọc Điệp.

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Thị Cúc là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Quách Quang Bảo – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 317/2020/TLST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 952/2020/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Dương Minh T, sinh năm 1980 (có mặt);
Bà Trần Lệ Th, sinh năm 1976 (có mặt).

Cùng địa chỉ: đường L, khóm N, phường M, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn Nuôi – Văn phòng Luật sư Ánh Sáng thuộc đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Tạ Hồng L, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Đường H, khu L, khóm S, phường M, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trương L, sinh năm 1981 (xin vắng mặt) theo văn bản ủy quyền ngày 12/8/2020.

Địa chỉ: Ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

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

1. Ông Triệu Kiến Q, sinh năm 1973 (xin vắng mặt);
2. Bà Trần Thị T', sinh năm 1985 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: đường N, khóm V, phường X, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

3. Anh Hồ Minh H, sinh năm 1993 (xin vắng mặt).
4. Chị Hồ Kiều L (vắng mặt).
5. Chị Nguyễn Thùy L' (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Đường H, khu L, khóm S, phường M, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21/7/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án được bổ sung tại phiên tòa nguyên đơn ông Dương Minh T, bà Trần Lệ Th trình bày:

Vào năm 2017, vợ chồng ông có tham gia chơi hụi do bà Tạ Hồng L làm chủ. Khi phát sinh tranh chấp với bà L, vợ chồng ông khởi kiện bà L và được Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau thụ lý giải quyết bằng bản án sơ thẩm số 173/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 buộc bà L thanh toán cho vợ chồng ông số tiền nợ hụi là 380.243.500đ. Sau đó bà L kháng cáo và được Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau giải quyết bằng bản án số 15/2020/DS-PT ngày 11/02/2020, buộc bà L thanh toán cho vợ chồng ông T số tiền là 363.929.000đ.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, vợ chồng ông làm đơn yêu cầu thi hành án thì được biết bà Tạ Hồng L đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Triệu Kiến Q và bà Trần Thị T' bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2019 tại Văn phòng Công chứng Minh Hải. Xét thấy việc làm của bà L là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên nay vợ chồng ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tạ Hồng L với ông Triệu Kiến Q và bà Trần Thị T' ngày 07/01/2019 tại Văn phòng Công chứng Minh Hải theo số Công chứng số 117 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trương L trình bày:

Ngày 07/01/2019 bà Tạ Hồng L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Triệu Kiến Q và bà Trần Thị T' tại Văn phòng Công chứng Minh Hải và hợp đồng đã thực hiện xong. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng quy định pháp luật do tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật và trước khi ông T, bà Th có đơn yêu cầu Thi hành án. Vì vậy bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và trong quá trình giải quyết vụ án ông Triệu Kiến Q, b*à Trần Thị T' trình bày:

Vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Tạ Hồng L vào ngày 07/01/2019, diện tích là 100m^2, phần đất chuyển nhượng tọa lạc tại đường H, khu dân cư L, khóm S, phường M, thành phố C, tỉnh Cà Mau, không nhớ giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bao nhiêu. Sau đó vợ chồng bà đã được chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay nhà và đất nêu trên bà đã cho bà Tạ Hồng L thuê lại, giá thuê là 5.000.000đ/tháng, thời hạn thuê là 02 năm, khi cho thuê có làm giấy tay.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với bà L là hợp pháp, đúng quy định nên ông bà không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại biên bản làm việc, anh Hồ Minh H trình bày:

Anh xác định căn nhà và đất tọa lạc tại đường H, khóm S, phường M, thành phố C là của bà Tạ Hồng L (mẹ anh), anh không có ý kiến hay yêu cầu gì, bà L có

toàn quyền quyết định đối với nhà và đất nêu trên. Do không có ý kiến hay yêu cầu gì nên anh xin vắng mặt tại các phiên hòa giải và xét xử.

Đối với chị Hồ Kiều L, chị Nguyễn Thùy L' không đến Tòa án trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

- Luật sư Nguyễn Văn Nuôi trình bày: Tại hồ sơ và quá trình thu thập tài liệu thể hiện giữa nguyên đơn và bị đơn đã phát sinh tranh chấp từ năm 2018, đến năm 2019 khởi kiện tại tòa. Theo bản án sơ thẩm số 173/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 và bản án phúc thẩm số 15/2020/DS-PT ngày 11/02/2020 thì bà L phải có nghĩa vụ trả cho ông T, bà Th tổng số tiền 363.929.000đ. Sau khi bản án có hiệu lực thì được biết bà L đã chuyển nhượng phần đất cho ông Q, bà T'. Theo hợp đồng các bên chỉ chuyển nhượng phần đất có diện tích 100m^2, trong khi đó căn nhà đã cất trên đất từ năm 2017, xây dựng kiên cố, cho thấy việc chuyển nhượng là không phù hợp. Ngoài ra, bà L sinh sống trong căn nhà từ khi cất đến thời điểm thẩm định, giá chuyển nhượng bà L trình bày là 1.200.000.000đ. Đối chiếu lời khai ông Q, bà T' thì xác định không nhớ giá chuyển nhượng, trong khi giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 200.000.000đ, giá thị trường hiện nay gần 4.000.000.000đ, điều này có sự mâu thuẫn nhau. Các lời khai của bà L, bà Th tại cơ quan điều tra thể hiện ý thức bà L đã có nợ nguyên đơn. Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/01/2019 giữa bà Tạ Hồng L với ông Triệu Kiến Q và bà Trần Thị T'.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án đã đảm bảo đúng thủ tục tố tụng theo quy định, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 398, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự; Điều 167, 188 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/01/2019 giữa bà Tạ Hồng L với ông Triệu Kiến Q và bà Trần Thị T'.

+ Án phí nguyên đơn phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông Trương L, ông Triệu Kiến Q, bà Trần Thị T', anh Hồ Minh H có yêu cầu xét xử vắng mặt; chị Hồ Kiều L, chị Nguyễn Thùy L' đã được tống đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với Văn phòng công chứng Minh Hải (nay là Văn phòng công chứng Lê Bích Trân) có ký chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2019. Xét thấy, trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án không ảnh hưởng quyền lợi của Văn phòng công chứng Lê Bích Trân, nên không đưa văn phòng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết: Ông Dương Minh T, bà Trần Lệ Th khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tạ Hồng L với ông Triệu Kiến Q, bà Trần Thị T'. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết là tranh chấp hợp đồng dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án: Ông Dương Minh T, bà Trần Lệ Th cho rằng việc bà Tạ Hồng L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông Triệu Kiến Q, bà Trần Thị T' nhằm tẩu tán tài sản và trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với phần nợ của ông bà. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông Q, bà T' xác lập ngày 07/01/2019.

Ông L, ông Q, bà T' xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông Q, bà T' thực hiện đúng theo quy định pháp luật và hợp đồng này được xác lập ngày 07/01/2019 trước khi Bản án số 173/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 và bản án số 15/2020/DS-PT ngày 11/02/2020 có hiệu lực pháp luật. Do đó, bà L, ông Q, bà T' không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Th.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thiết lập ngày 07/01/2019 giữa bà Tạ Hồng L với ông Triệu Kiến Q, bà Trần Thị T' về việc chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 100m^2 tọa lạc tại phường M, thành phố C cho ông Q, bà T' được cơ quan có thẩm quyền chấp nhận chỉnh lý sang tên vào ngày 19/7/2019. Hội đồng xét xử xét thấy, nội dung và hình thức được thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, căn cứ vào khoản 3 Điều 188 Luật đất đai quy định về hiệu lực của hợp đồng "*…Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*". Viện dẫn theo điều luật trên, hợp đồng giữa bà L, ông Q, bà T' có hiệu lực từ ngày 19/7/2019, trong khi ông T, bà Th đã khởi kiện bà L và được Tòa án thụ lý vào ngày 12/6/2019, điều này cho thấy bản thân bà L biết được việc khởi kiện tại Tòa án về nợ tiền hụi. Mặt khác, qua thẩm định thực tế tại phần đất chuyển nhượng có 01 căn nhà một trệt, một lầu, cấp giấy phép xây dựng kiên cố từ năm 2017 hiện bà L đang quản lý và sinh sống, cho thấy khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất nhưng không thỏa thuận về tài sản trên đất, bởi nhà ở phải kèm theo đất, căn nhà xây dựng kiên cố bà L không thể tháo dỡ di dời đi nơi khác khi đã chuyển nhượng đất cho người khác, do đó khi thỏa thuận chuyển nhượng phải có sự đề cặp căn nhà trong hợp đồng. Vì vậy hợp đồng chưa thỏa mãn về nội dung.

Ngoài ra, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2019 thể hiện giá chuyển nhượng là 200.000.000đ. Tuy nhiên, tại biên bản xem xét, thẩm định tại chổ bà L xác định giá chuyển nhượng là 1.200.000.000đ. Trong khi

giá quy định của Công ty Licogi vào năm 2019 là 800.000.000đ. Mặc dù đương sự có quyền tự quyết định về giá khi chuyển nhượng nhưng việc này thể hiện giá chuyển nhượng và giá thực tế các bên giao dịch có sự chênh lệch khá cao, trong khi bà L biết được bản thân mình còn nợ người khác, điều này chứng minh rằng xác lập giao dịch dân sự là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba.

Ông T, bà Th khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do xuất phát từ việc bà L phải thực hiện nghĩa vụ trả 363.929.000đ tiền hụi cho ông T, bà L. Từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật bà L chưa thi hành cho ông T, bà Th khoản tiền nào. Hơn nữa, hiện bà L đang ở căn nhà gắn liền với phần đất có diện tích 100m^2, bà L trình bày do bà thuê lại từ ông Q, bà T' giá thuê là 3.000.000đ/tháng khi thuê không làm hợp đồng; trong khi ông Q, bà T' khai cho bà L thuê giá 5.000.000đ/tháng có làm giấy tay, ông Q, bà T' cũng không cung cấp hợp đồng cho thuê nhà để chứng minh cho trình bày của mình, trong khi bà L là người thuê xác định không lập hợp đồng. Hơn nữa, quá trình thụ lý giải quyết bà L, ông Q, bà T' khai cho bà L thuê lại nhà để sinh sống, trong khi theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì căn nhà vẫn còn quyền quản lý và sở hữu của bà L. Điều này thể hiện các bên khai có sự mâu thuẫn nhau về giá và hình thức hợp đồng, điều này cho thấy việc các bên thỏa thuận cho thuê nhà là không xảy ra trên thực tế nên không tuyên bố hợp đồng thuê nhà giữa các bên là vô hiệu.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/01/2019 giữa bà Tạ Hồng L với ông Triệu Kiến Q, bà Trần Thị T' phần đất có diện tích 100m^2 tọa lạc tại phường M, thành phố C, tỉnh Cà Mau vô hiệu.

[5] Quá trình thụ lý giải quyết, một bên yêu cầu xem xét giải quyết hủy hợp đồng, một bên yêu cầu công nhận hợp đồng và đều không có yêu cầu gì khác nên không xem xét. Tuy nhiên, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Hiện nay, nhà và đất do bà L và các con bà L là anh H, chị L, chị L' đang sinh sống nên không đặt ra việc buộc ông Q, bà T' giao trả lại nhà; riêng bà L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Q, bà T' số tiền 200.000.000đ.

[6] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được chỉnh lý sang tên ông Triệu Kiến Q, bà Trần Thị T'. Căn cứ theo quy định của Luật đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[7] Đối với bản chính hợp đồng thuê nhà, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hiện ông Q, bà T' đang quản lý, Tòa án có thông báo yêu cầu ông Q, bà T' giao nộp các giấy tờ tài liệu nói trên để đối chiếu bản chính (Bút lục 133, 141) nhưng ông Q, bà T' không thực hiện. Vì vậy

Hội đồng xét xử căn cứ tài liệu, chứng cứ thu thập có tại hồ sơ để giải quyết theo quy định chung.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì bà L phải chịu số tiền là 300.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 124, khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/01/2019 giữa bà Tạ Hồng L với ông Triệu Kiến Q và bà Trần Thị T' phần đất có diện tích 100m^2 thửa số 763, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại phường M, thành phố C, tỉnh Cà Mau được Văn phòng công chứng Minh Hải chứng thực ngày 07/01/2019 vô hiệu.

Buộc bà Tạ Hồng L hoàn trả cho ông Triệu Kiến Q, bà Trần Thị T' số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày ông Q, bà T' có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà L không thi hành xong khoản tiền trên, thì còn phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Các đương sự liên hệ cơ quan chuyên môn về quản lý đất đai để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Tạ Hồng L phải chịu án phí 300.000đ (Chưa nộp). Ông Dương Minh T, bà Trần Lệ Th không phải chịu án phí, ngày 22/7/2020 ông T, bà Th đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ theo biên lai thu số 0002193 được hoàn lại toàn bộ khi án có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh;
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Chi cục THA DS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ - án văn.

TM . HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(Đã ký)
Lê Thị Thu