

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CAO LÃNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 73/2022/DS-ST.

Ngày 13/9/2022.

V/v: “Tranh chấp về hợp
đồng dân sự chuyển nhượng
quyền sử đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO LÃNH**

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm, gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Huê.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Hải.
Ông Nguyễn Viết Thanh.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Vũ Hải - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh: Bà Lê Thị Bích Thuyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18/5/2022, 17/6/2022 và ngày 13/9/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 152/2020/TLST-DS, ngày 06 tháng 3 năm 2020, về việc “Tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 27/2022/QĐST-DS, ngày 05/8/2022, Thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử sơ thẩm số 20/TB-HĐXX, ngày 05/8/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 223/2022/QĐST-DS, ngày 23/8/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Võ Thị Ph, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số 2, ấp Hòa B, xã Long Th, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

2. Lê Thị Thanh X, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Tổ 08, khóm Thuận A, Phường Hòa Th, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Ph và chị Lê Thị Thanh X là: Ông Thái Quang Tr, sinh năm 1975; Địa chỉ: số 2, đường Nguyễn Thị Minh Kh, Phường A, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 12/02/2020).

- Bị đơn:

1. Đặng Thành C, sinh năm 1947.

2. Phạm Thị K, sinh năm 1950.

Cùng địa chỉ: Số nhà 03, tổ A, ấp An Đ, xã An B, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C và bà K là: Chị Đặng Thị Ý Nh, sinh năm 1995; Địa chỉ: Số nhà 03, tổ A, ấp An Đ, xã An B, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 27/4/2022).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Đặng Hữu Ph, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số nhà 03, tổ A, ấp An Đ, xã An B, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

2. Đặng Thị Ánh Ng, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Tổ 02, ấp An Đ, xã An B, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

3. Văn phòng công chứng B.

Địa chỉ: Số 02, đường Nguyễn Tr, khóm Mỹ Th, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

4. Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Tổ 02, ấp An Đ, xã An B, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

5. Đặng Thị Ý Nh, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Số nhà 03, tổ A, ấp An Đ, xã An B, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, tại phiên hoà giải và tại phiên tòa, nguyên đơn Võ Thị Ph, Lê Thị Thanh X (có anh Thái Quang Tr là người đại diện theo uỷ quyền) trình bày:

Ngày 21/3/2019, bà Phạm Thị K có ký tên và lặn tay vào biên nhận với việc xác nhận có nhận tổng cộng số tiền cọc là 1.050.000.000 đồng và cam kết sau khi nhận cọc sẽ có trách nhiệm thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất đúng thời hạn quy định, nếu không sẽ bồi thường gấp 2 lần số tiền đặt cọc.

Ngày 27/3/2019, bà K có nhận thêm số tiền 100.000.000 đồng có ký tên và lặn tay và xác nhận có nhận tổng là 1.150.000.000 đồng.

Ngày 28/3/2019, bà K nhận thêm 150.000.000 đồng có lặn tay và ghi tổng cộng là nhận 1.300.000.000 đồng.

Đến ngày 01/4/2019, bà Lê Thị Thanh X có ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Đặng Thành C và bà Phạm Thị K, diện tích 1.679,3m² thuộc thửa 150, tờ bản đồ số 17 giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 120.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất

số 150 có ông C, bà K, anh Ph và chị Ng cùng ký tên diện tích 896,6m² thuộc thửa số 151, tờ bản đồ số 17 đất tọa lạc tại phường A, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp với giá chuyển nhượng 70.000.000 đồng, trong hợp đồng chuyển nhượng có ông C và bà K ký tên.

Sau khi ký hợp đồng công chứng thì vào ngày 05/4/2019, bà Kiêm ký tên nhận số tiền 50.000.000 đồng.

Ngày 22/4/2019, bà K nhận đủ số tiền còn lại theo thỏa thuận, trong các biên nhận ông C không có ký tên là do tại thời điểm bà K nhận tiền thì ông C đang bị bệnh nên không có ký tên.

Tổng số tiền bà Kiêm nhận là 1.450.000.000 đồng.

Nay bà Ph và chị X (có anh Thái Quang Tr là người đại diện theo uỷ quyền) yêu cầu ông Đặng Thành C và bà Phạm Thị K cùng các con là Đặng Hữu Ph và Đặng Thị Ánh Ng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giao cho bà Ph và chị X diện tích 1.679,3m², thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 17 và diện tích 896,6m² thuộc thửa số 151, tờ bản đồ số 17 đất tọa lạc tại phường A thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Tuy nhiên, qua diễn biến vụ kiện và tại phiên toà, vợ chồng ông Đặng Thành C và bà Phạm Thị K cùng các con Đặng Hữu Ph và Đặng Thị Ánh Ng không đồng ý giao đất cho bà Ph và chị X, không tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết.

Ông C và bà K đã nhận của bà Ph và chị X tiền mua đất số tiền là 1.450.000.000 đồng, đây là số tiền bà K đã ký nhận tiền mua đất.

Nay bà Ph và chị X thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1483/SCC và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1484/SCC cùng ngày 01/4/2019 của Văn phòng công chứng Đồng Tháp, không yêu cầu ông C, bà K cùng các con Đặng Hữu Ph và Đặng Thị Ánh Ng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Yêu cầu buộc ông Đặng Thành C và bà Phạm Thị K liên đới trả lại số tiền 1.450.000.000 đồng và yêu cầu tiền lãi, lãi suất 0,75%/tháng từ ngày 23/4/2019 đến ngày 13/9/2022 cụ thể:

$1.450.000.000 \text{ đồng} \times 0.75\%/\text{tháng} \times 40 \text{ tháng} = 442.612.500 \text{ đồng}$

Đối với bồi thường tiền cọc bà Ph và chị X không yêu cầu gì.

- Tại phiên hoà giải và tại phiên tòa bị đơn ông Đặng Thành C trình bày:

Vào tháng 2/2019, Nguyễn Văn Đ là con rể của ông C có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C số V602543 diện tích đất 1.679,3m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB046357 diện tích đất 896,6m² thuộc hộ gia đình của ông C để đi chỉnh sửa quyền sử dụng đất của thửa số 18Q diện tích

1.629,6m² mà Nhà nước thu hồi làm đường, diện tích 958,9m² còn lại là 670,3m² là của Đặng Thị Ánh Ng (con gái của ông C). Đ liên hệ với một người tên T làm ở quỹ nhà đất (ông C không biết người này) chỉ có Đ biết rõ T là ai và chính người tên T và Đ hai người câu kết với nhau xuống đo đất để xem diện tích đất còn bao nhiêu.

Đến khoảng hai ngày sau, nhân viên của T mang hồ sơ hợp đồng chuyển nhượng trắng xuống nhà ông C kêu ông C ký tên và mang về mang cho lãnh đạo ký và điền vào chỗ trống.

Đến 01 tuần sau, nhân viên của T mang hồ sơ hợp đồng chuyển nhượng trắng xuống nhà ông C kêu ông C ký tên và mang về cho lãnh đạo ký và điền vào chỗ trống.

Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký không cùng ngày, cách nhau 01 tuần.

Đến 01 tuần sau, nhân viên của anh T hứa 01 tuần sau sẽ trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C.

Ông C thấy lâu quá nhưng không thấy ai đưa lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C thì ông C đòi nhân viên của T, ông C gặp nhân viên của T tại diện tích đất tọa lạc tại Phường A, thành phố Cao Lãnh nên ông C đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, nhân viên của anh T đưa cho ông C giấy hẹn trả kết quả, khi nhân viên của T đưa giấy hẹn trả kết quả thì ông C liên hệ với bộ phận một cửa của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng nhân viên nói “giấy photo nên không cho nhận và yêu cầu ông C đưa bản chính giấy hẹn và trả kết quả.

Ông C yêu cầu nhân viên của anh T đưa hồ sơ chuyển nhượng cho ông C nhưng người đó trả lời là đưa cho anh T toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mấy ngày sau, ông C đòi nhân viên của anh T nhưng nhân viên của anh T đưa bản chính giấy hẹn và trả kết quả tên Lê Thị Thanh X nên ông C nhận giấy không được vì không phải tên người nhận. Khi đó, ông C và cháu nội tên Đặng Thị Yến Nh, sinh năm 1995 gọi cho đường dây nóng cải cách hành chính nên mới nhận được 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bản photo. Đến 03 ngày sau, nhân viên Đài phát thanh truyền hình xuống tại nhà ông C phỏng vấn cháu nội là Đặng Thị Yến Nh. Nhân viên Đài phát thanh truyền hình hướng dẫn liên hệ với Sở tư pháp. Sau đó, thanh tra tên là Ch hướng dẫn làm đơn đến bộ phận một cửa và Sở Tài nguyên môi trường Đồng Tháp để ngăn chặn dừng lại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Lê Thị Thanh X.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 896,6m² thuộc thửa số 151, tờ bản đồ số 17 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 1.679,3m², thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 17 cùng tọa lạc tại Phường A, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp cùng ngày 01/4/2019. Ông C thừa nhận chữ ký và ghi họ tên là của ông C.

Nay ông C đồng ý huỷ 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông C; ông C, bà K và chị Lê Thị Thanh X cùng ngày 01/4/2019. Ông C không đồng ý trả số tiền 1.892.612.500 đồng theo yêu cầu của nguyên đơn.

- Tại phiên hoà giải và tại phiên toà bị đơn bà Phạm Thị K trình bày:

T và Đ âm mưu, lừa gạt bà K. Đ nói chuyển nhượng diện tích đất của Đ nhưng không dám lấy tiền nên mượn tiền của T nhờ bà K ký tên. T chạy xe oto đến cầu vượt An B, T và Đ điện thoại với nhau và nói nhờ bà K ký tên vào tờ giấy trắng nhỏ, trong tờ giấy trắng không có ghi nội dung gì. Đ lấy tiền của T bao nhiêu thì bà K không biết, T có đưa tiền cho bà K trước mặt Đ. Sau đó, Đ lấy lại tiền từ bà K.

Bà K ký tên lãnh tiền 04 lần trong tờ giấy nhỏ trắng, mỗi lần khoảng 50.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng, 100.000.0000 đồng. Tổng số tiền bà K nhận khoảng gần 400.000.000 đồng.

Các biên nhận ngày 21/3/2019, ngày 27/3/2019, ngày 28/3/2019, ngày 05/4/2019, ngày 22/4/2019 bà K thừa nhận là chữ ký và dấu vân tay của bà K, bà K không yêu cầu giám định.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 896,6m² thuộc thửa số 151, tờ bản đồ số 17 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 1.679,3m² thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 17 cùng toạ lạc tại Phường A, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp ngày 01/4/2019 bà K không thừa nhận là chữ ký của bà K.

Nay bà K đồng ý huỷ 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông C; ông C, bà K và chị Lê Thị Thanh X cùng ngày 01/4/2019. Bà K không đồng ý trả số tiền 1.892.612.500 đồng theo yêu cầu của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Hữu Ph trình bày:

Ông Ph yêu cầu đối chiếu với Văn phòng công chứng B, anh T quỹ nhà đất, bà Ph và X đối chiếu tại Toà án.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 1.679,3m² thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 17, toạ lạc tại Phường A, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp được xác lập vào ngày 01/4/2019. Ông Ph thừa nhận chữ ký và ghi họ tên là của ông Ph, ông Ph ký tên tại Quán cà phê X Điện thuộc Phường A, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Anh T sợ ông Ph quay phim, chụp hình nên cho ông Ph số tiền 2.000.000 đồng để không cho ông Ph quay phim, chụp hình. Lúc đó, có bạn bè ông Ph đòi quay phim, chụp hình anh T không đồng ý nên ông Ph kêu bạn tắt hết điện thoại không quay phim, chụp hình. Ông Ph không yêu những người chứng kiến đến Toà án để làm chứng.

Nay ông Ph đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông C và chị Lê Thị Thanh X được xác lập ngày 01/4/2019.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đặng Thị Ý Nh trình bày:

Thời điểm ông C và bà K ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có người kêu chị Nh ký tên nhưng chị Nh thấy bất thường nên không đồng ý ký tên.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi mở phiên tòa, Thẩm phán đã tiến hành đúng với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, như: Về thẩm quyền thụ lý, xác định tư cách đương sự, xác định đúng quan hệ tranh chấp, đảm bảo đúng thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định, việc gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, gửi, cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát và người tham gia tố tụng đúng thời hạn. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị Ph và chị Lê Thị Thanh X (có anh Thái Quang Tr là người đại diện) yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất 1.679,3m² thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại Phường A, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp được ký kết giữa hộ ông Công và chị Lê Thị Thanh X được xác lập vào ngày 01/4/2019 tại Văn phòng công chứng B.

- Ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà Võ Thị Ph và chị Lê Thị Thanh X (có anh Thái Quang Tr là người đại diện) và ông Đặng Thành C, bà Phạm Thị K về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất 896,6m² thuộc thửa số 151, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại Phường A, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp được ký kết giữa ông Đặng Thành C, bà Phạm Thị K và chị Lê Thị Thanh X được xác lập vào ngày 01/4/2019 tại Văn phòng công chứng A.

Buộc ông C và bà K liên đới trả số tiền 1.450.000.000 đồng và tiền lãi theo yêu cầu của nguyên đơn.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] **Về tố tụng:** Theo đơn khởi kiện nguyên đơn tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, địa chỉ thửa đất có tọa lạc tại Phường A, thành phố Cao Lãnh. Căn cứ vào khoản 3, Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35; Điều 36 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đặng Thị Ánh Ng, Nguyễn Văn Đ và Văn phòng công chứng B vắng mặt không có lý do. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đối với Đặng Thị Ánh Ng, Nguyễn Văn Đ và Văn phòng công chứng B đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn: Bà Võ Thị Ph và chị Lê Thị Thanh X yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.679,3m² thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 17, toạ lạc tại Phường A, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp được ký kết giữa hộ ông C và chị Lê Thị Thanh X và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất 896,6m² thuộc thửa số 151, tờ bản đồ số 17, toạ lạc tại Phường A, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp được ký kết giữa ông Đặng Thành C, bà Phạm Thị K và chị Lê Thị Thanh X được xác lập cùng ngày 01/4/2019 tại Văn phòng công chứng B.

- Yêu cầu buộc ông Đặng Thành C và bà Phạm Thị K liên đới trả lại số tiền 1.450.000.000 đồng và yêu cầu tiền lãi, lãi suất 0,75%/tháng từ ngày 23/4/2019 đến ngày 13/9/2022 số tiền là 442.612.500 đồng.

[2.1] Xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1483/SCC và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1484/SCC cùng ngày 01/4/2019 của Văn phòng công chứng B.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.679,3m² thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 17, toạ lạc tại Phường A, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp được ký kết giữa hộ ông C và chị Lê Thị Thanh X được xác lập vào ngày 01/4/2019 tại Văn phòng công chứng B.

Hội đồng xét xử xét thấy, vào năm 2003, hộ ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.955,8m² thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 17 toạ lạc tại Phường A, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Đến ngày 29/10/2012, Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh thu hồi diện tích đất 276,5m² thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 17, toạ lạc tại Phường A, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp của hộ ông Đặng Thành C để thực hiện dự án xây cầu Cao Lãnh thuộc dự án kết nối khu vực trung tâm Đồng Bằng Mê Kông qua Phường A, thành phố Cao Lãnh nên diện tích đất còn lại là 1.679,3m².

Đến ngày 01/4/2019, hộ ông C gồm: Ông Đặng Thành C, bà Phạm Thị K, anh Đặng Hữu Ph và chị Đặng Thị Ánh N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 1.679,3m² thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 17 toạ lạc tại Phường A, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp cho chị Lê Thị Thanh X.

Theo công văn trả lời số 367/CAH-QLHC, ngày 25/10/2021 của Công an huyện Cao Lãnh thì vào năm 2003 hộ ông Đặng Thành C gồm: Ông Đặng Thành C, bà Phạm Thị K, anh Đặng Hữu Ph, chị Đặng Thị Ánh Ng và Đặng Thị Ý Nh.

Tuy, đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông C chuyển nhượng cho chị Lê Thị Thanh X không có Đặng Thị Ý Nh ký tên nhưng vào năm 2003 hộ ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 150, tờ bản đồ số 17, toạ lạc tại Phường A, thành phố Cao Lãnh thì Đặng Thị Ý Nh đang còn nhỏ và chỉ là cháu của chủ hộ nên Ý Nh cũng không có công sức

đóng góp gì đối với diện tích đất. Đồng thời, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng B chứng thực.

Đối với yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 896,6m² thuộc thửa số 151, tờ bản đồ số 17, toạ lạc tại Phường A, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp được ký kết giữa ông Đặng Thành C, bà Phạm Thị K và chị Lê Thị Thanh X được xác lập vào ngày 01/4/2019 tại Văn phòng công chứng B.

Hội đồng xét xử xét thấy, vào năm 2015, ông C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 896,6m² thuộc thửa 150, tờ bản đồ số 17, toạ lạc tại Phường A, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp từ hộ bà Đặng Thị Hồng H. Đến ngày 27/7/2015, ông Công được Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho cá nhân ông C.

Đến ngày 01/4/2019, ông C và bà K ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 896,6m² thuộc thửa số 151, tờ bản đồ số 17 toạ lạc tại Phường A, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp cho chị Lê Thị Thanh X. Diện tích đất trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân ông C nên khi ông C chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà K là vợ hợp pháp của ông C nên ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng với chị Lê Thị Thanh X là phù hợp với quy định của pháp luật. Đồng thời, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng B chứng thực.

Tại phiên hoà giải và tại phiên toà ông C, bà K và anh Ph đều thừa nhận trong hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký tại Văn phòng công chứng B cùng ngày 01/4/2019 là chữ ký của ông C, bà K và anh Ph. Mặt khác, theo công văn trả lời số 324/CNVPĐKĐĐ-TPCL, ngày 24/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh thì chị X đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính nhưng ông C, bà K, anh Ph, chị Ng không giao đất cho chị X nên đã vi phạm thoả thuận giữa các bên. Tuy về mặt thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành, nhưng chỉ thực hiện trên giấy tờ, thực tế thì hộ ông C, bà K vẫn chưa giao đất cho bà Ph và chị X.

Từ những nhận định nêu trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.679,3m² thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 17, toạ lạc tại Phường A, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp được ký kết giữa hộ ông C và chị Lê Thị Thanh X và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 896,6m² thuộc thửa số 151, tờ bản đồ số 17, toạ lạc tại Phường A, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp được ký kết giữa ông Đặng Thành C, bà Phạm Thị K và chị Lê Thị Thanh X được xác lập cùng ngày 01/4/2019 tại Văn phòng công chứng B là hợp pháp. Tuy nhiên, bà Ph và chị X thay đổi yêu cầu khởi kiện không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mà yêu cầu huỷ 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông C; ông C, bà K và chị Lê Thị Thanh X. Tại phiên toà, ông C, bà K và anh Ph cũng đồng ý huỷ hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông C; ông C, bà K và chị Lê Thị Thanh X

được xác lập cùng ngày 01/4/2019 tại Văn phòng công chứng B. Do đó, yêu cầu của bà Ph và chị X là có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu buộc ông Đặng Thành C và bà Phạm Thị K liên đới trả lại số tiền 1.450.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, ông C, bà K, anh Ph đều thừa nhận có ký tên vào hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 01/4/2019. Tuy nhiên, ông C, bà K, anh Ph cho rằng đã bị anh Đ lừa dối, khi ký tên vào hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là giấy trắng và không có đọc lại nhưng ông C, bà K và anh Ph không có chứng cứ chứng minh là anh Đ đã lừa dối ông C, bà K và anh Ph. Đồng thời, theo công văn số 317/CV-CNVPĐKĐĐ, ngày 23/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thì căn cứ vào công văn số 20/CV-VPCCĐT, ngày 23/4/2019 đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh tạm ngừng hồ sơ cấp đất cho bà X để Văn phòng công chứng xác minh, làm rõ để giải quyết khiếu nại của ông Đặng Thành C.

Mặt khác, theo biên bản lấy lời khai ngày 24/11/2020, bà K khai có nhận 5 lần tổng số tiền là 150.000.000 đồng nhưng tại phiên tòa bà K lại trình bày nhận gần 400.000.000 đồng và bà K lại trình bày chỉ nhìn thấy số tiền 400.000.000 đồng chứ bà K không có lấy tiền, người lấy tiền là Đ con rể của bà K. Ngoài ra, tại các phiên tòa, bà K trình bày không phải chữ ký và dấu tay của bà K trong các biên nhận ngày 21/3/2019, ngày 27/3/2019, ngày 22/4/2019, ngày 28/3/2019, ngày 05/4/2019. Sau đó, bà K yêu cầu giám định chữ ký và dấu vân tay nhưng khi Tòa án thông báo nộp chi phí giám định thì bà K không nộp chi phí giám định và không yêu cầu tiếp tục giám định. Nhưng sau đó tại phiên tòa, bà K lại trình bày trong các biên nhận trên là chữ ký và dấu vân tay của bà K. Như vậy, lời trình bày của bà K là có sự mâu thuẫn nhau. Do đó, bà Ph và chị X yêu cầu ông Đặng Thành C và bà Phạm Thị K liên đới trả số tiền 1.450.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Đối với yêu cầu ông C và bà K liên đới trả tiền lãi, mức lãi suất 0,75%/tháng từ ngày 23/4/2019 đến ngày 13/9/2022 số tiền là 442.612.500 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, ông C, bà K, anh Ph đều thừa nhận có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 1.679,3m² thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại Phường A, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 896,6m², thuộc thửa số 151, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại Phường A, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp được xác lập cùng ngày 01/4/2019. Nhưng sau đó, ông C và bà K đã ngăn chặn không cho tiếp tục thực hiện hợp đồng, bà K cũng thừa nhận có ký tên và lấn tay vào các biên nhận ngày 21/3/2019, ngày 27/3/2019, ngày 22/4/2019, ngày 28/3/2019, ngày 05/4/2019 tổng số tiền bà K nhận là 1.450.000.000 đồng. Do đó, đây là lỗi của bên phía ông C và bà K đã

gây thiệt hại cho bà Ph và chị X nên nguyên đơn yêu cầu tiền lãi là có cơ sở chấp nhận.

[3] Về bồi thường tiền cọc: Trong biên nhận ngày 21/3/2019 có nội dung thể hiện ông C và bà K có nhận số tiền 1.050.000.000 đồng. Ông C, bà K cam kết sau khi nhận tiền cọc, sẽ chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất cho bà Ph đúng thời gian quy định. Nếu không sẽ bồi thường gấp 2 lần số tiền cọc. Đối với số tiền cọc này nguyên đơn không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Xét ý kiến của ông C, bà K: Ông C, bà K cho rằng bị anh Đ là con rể lừa. Ông C, bà K cho rằng không có chuyển nhượng hai diện tích đất nêu trên và không có nhận tiền, do Đ là con rể lừa dối ông C, bà K, người nhận tiền là Đ. Tuy nhiên, ông C, bà K không có chứng cứ chứng minh là anh Đ là người nhận tiền. Do đó lời trình bày của ông C, bà K là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Xét đề nghị của Đại diện VKS là phù hợp với nhận định nêu trên nên có cơ sở nên chấp nhận.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Số tiền là 12.280.380 đồng bà Ph và chị X đã nộp tạm ứng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông C, bà K phải chịu số tiền 12.280.380 đồng, ông C và bà K phải liên đới trả lại cho bà Ph và chị X số tiền 12.280.380 đồng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên nguyên đơn không phải chịu án phí.

Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí. Tuy nhiên, ông C và bà K thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3, Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35; Điều 36 và Điều 39, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 357, Điều 468, Điều 423, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 26 và Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị Ph và chị Lê Thị Thanh X (có anh Thái Quang Tr là người đại diện) yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất 1.679,3m² thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 17, toạ lạc tại Phường A, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp được ký kết giữa hộ ông C và chị Lê Thị Thanh X xác lập vào ngày 01/4/2019 tại Văn phòng công chứng B.

2. Công nhận sự thoả thuận giữa bà Võ Thị Ph và chị Lê Thị Thanh X (có anh Thái Quang Tr là người đại diện) và ông Đặng Thành C, bà Phạm Thị K về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất 896,6m² thuộc thửa số 151, tờ bản đồ số 17, toạ lạc tại Phường A, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp được ký kết giữa ông Đặng Thành C, bà Phạm Thị K và chị Lê Thị Thanh X xác lập vào ngày 01/4/2019 tại Văn phòng công chứng B.

3. Buộc ông Đặng Thành C và bà Phạm Thị K liên đới trả cho bà Võ Thị Ph và chị Lê Thị Thanh X số tiền 1.450.000.000 đồng và tiền lãi 442.612.500 đồng. Tổng cộng là 1.892.612.500 đồng (Một tỷ tám trăm chín mươi hai triệu sáu trăm mười hai nghìn năm trăm đồng).

Ông C, bà K được đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh và đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất diện tích 1.679,3m², thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 17, toạ lạc tại Phường A, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp và diện tích 896,6m², thuộc thửa số 151, tờ bản đồ số 17, toạ lạc tại Phường A, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 26/8/2020 và Sơ đồ đo đạc ngày 21/4/2022, Theo biên bản xem xét thẩm định chỗ ngày 26/8/2020).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi cho số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Đặng Thành C và bà Phạm Thị K phải chịu nên buộc ông Đặng Thành C và bà Phạm Thị K phải liên đới trả lại cho bà Võ Thị Ph và chị Lê Thị Thanh X số tiền 12.280.380 đồng (mười hai triệu hai trăm tám mươi nghìn ba trăm tám mươi đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Ph và chị X được nhận lại số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001549, ngày 02/3/2020 và số tiền 33.570.000 đồng theo biên lai thu số 0005185, ngày 06/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh.

Ông Đặng Thành C, bà Phạm Thị K được miễn nộp án phí.

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án.

Trường hợp bản án này 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 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:

- Chi cục THADS TPCL;
- Các đương sự.
- Lưu.

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

Lê Thị Huế

